PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

Fazenda Boa Vista

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Administrado por

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Código ISIN nº BRRBBVCTF004

O JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), administrado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), está realizando a distribuição pública primária ("Oferta") de 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, nominativas e escriturais, de sua primeira emissão (respectivamente "Cotas" e "Primeira Emissão"), com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota na data da primeira integralização de Cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o montante total de

R$ 400.000.000,00

(quatrocentos milhões de reais)

A Oferta é coordenada pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, pelo Administrador, na qualidade de coordenador contratado ("Coordenador Contratado Caixa"), pelo BB-BANCO DE INVESTIMENTO 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 Rua Senador Dantas, n° 105, 36° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Contratado BB", em conjunto com o Coordenador Contratado Caixa, doravante denominados "Coordenadores Contratados"), sendo que o Coordenador Líder poderá também contratar outras sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta ("Instituições Participantes"). A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), com esforços de colocação privada no exterior, a serem realizados pelo GOLDMAN, SACHS & CO., sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na West Street, nº 200, CEP (Zip Code) 10282, Estados Unidos da América ("Agente de Colocação Internacional"), para investidores estrangeiros (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado, ("Securities Act") e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido na Regulation S ("Regulamento S") do Securities Act, editado pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor.

Foi outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF" ou "Empreendedor") a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta ("Lote Suplementar"). A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização da JHSF, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional").

A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes na Data de Emissão a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e desde que tenha sido realizada a subscrição das Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores (respectivamente, "Distribuição Parcial" e "Quantidade Mínima de Investidores"). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo de Investimento"). Foi admitido o recebimento de reservas a partir da data indicada em aviso ao mercado, para subscrição das Cotas, conforme procedimento definido neste Prospecto, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional na Data de Emissão, a qual, conforme o cronograma tentativo da Oferta que consta da página 45 deste Prospecto está prevista para ocorrer no dia 17 de julho de 2013, e será informada em caráter definitivo ao investidor por meio do anúncio de início da Oferta.

O Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2012 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Antigo Administrador"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", que tem como Anexo I o regulamento do Fundo ("Regulamento"), devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Antigo Administrador, em 11 de janeiro de 2013, conforme *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 14 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482. Em 8 de abril de 2013, o Antigo Administrador e o Administrador alteraram novamente o Regulamento e formalizaram a renúncia do Antigo Administrador, com a assunção das funções de instituição administradora do Fundo pelo Administrador, nos termos do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587. O Regulamento foi novamente alterado (i) em 24 de abril de 2013, nos termos do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 0001669245, (ii) em 07 de junho de 2013, nos termos do "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 10 de junho de 2013, sob o nº 0001816294, e (iii) em 11 de junho de 2013, nos termos do "*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577, sendo que o Anexo I ao referido instrumento traz a versão atualmente em vigor do Regulamento.

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 09 de maio de 2013, nos termos da Instrução CVM nº 472/08.

A Oferta das Cotas foi registrada na CVM em 25 de junho de 2013, sob nº OFÍCIO/CVM/SRE/GER-2/N.º 276/2013, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 400/03.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), observado o disposto neste Prospecto Definitivo e no Regulamento. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto Definitivo estão em consonância com o Regulamento, porém não o substitui. É recomendada a leitura tanto deste Prospecto Definitivo, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto Definitivo que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

"Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 65 a 73, para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas."

"A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

COORDENADOR LÍDER

RIO BRAVO

ADMINISTRADOR

CAIXA

EMPREENDEDOR

JHSF

GESTOR

RIO BRAVO

COORDENADORES CONTRATADOS

CAIXA

BB INVESTIMENTOS

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

JHSF

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER E GESTOR

PMKA ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DO EMPREENDEDOR E CONSULTOR IMOBILIÁRIO

MATTOS FILHO > Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados

INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

COINVALORES · Spinelli · Bradesco Corretora · bancofator Corretora · Corretora Souza Barros Câmbio e Títulos S.A. · ATIVA Corretora de Títulos, Câmbio e Valores S/A · CGD Securities · SOCOPA Corretora Paulista · BI&P Indusval & Partners Corretora · UM Investimentos · ICAP · Magliano corretora · VotorantimCorretora · ágora · GRADUAL Investimentos · Itaú Itaú Corretora

A data deste Prospecto Definitivo é 16 de julho de 2013

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (INCLUINDO A TAXA DE GESTÃO), DA TAXA DE PERFORMANCE E DA REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM.

FOI ADMITIDA O RECEBIMENTO DE RESERVAS A PARTIR DA DATA INDICADA EM AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, CONFORME PROCEDIMENTO DEFINIDO NESTE PROSPECTO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA, OS INVESTIDORES PUDERAM REALIZAR A SUA OFERTA FIRME DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AOS COORDENADORES CONTRATADOS, AO AGENTE DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, MEDIANTE A CELEBRAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA ENTRE OS DIAS 24 DE MAIO DE 2013 E 12 DE JULHO DE 2013.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO 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.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO AGENTE DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo 27

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo 35
- Características Básicas da Oferta 35
- Quantidade e Valor das Cotas 35
- Destinação dos Recursos 37
- Prazo de Distribuição 39
- Recebimento de Reservas 39
- Subscrição das Cotas 40
- Integralização das Cotas 40
- Negociação das Cotas 41
- Público-Alvo da Oferta 42
- Inadequação da Oferta 42
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 42
- Suspensão e Cancelamento da Oferta 43
- Demonstrativo do Custo da Distribuição 44
- Publicação de Informações sobre a Oferta 44
- Regime de Colocação 44
- Cronograma Estimativo 45
- Declarações do Administrador e Coordenador Líder 46

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS E DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- O Setor Imobiliário - Histórico 49
- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário 49
- Visão Geral da Fazenda Boa Vista 53
- O Mercado de Segunda Residência no Brasil 61

4. FATORES DE RISCO

- Riscos Relacionados à Liquidez 65
- Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas 65
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento 65
- Riscos de Crédito 66
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização 66
- Risco de Diluição 66
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 66
- Risco de Desapropriação 67
- Risco de Sinistro 67
- Risco das Contingências Ambientais 67
- Risco de Despesas Extraordinárias 67
- Risco do Questionamento Estrutural 68
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo 68
- Riscos Tributários 68
- Risco Institucional 69
- Riscos Macroeconômicos Gerais 69
- Risco Jurídico 70
- Risco do Investimento Indireto em Bens Imóveis 70
- Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima 70
- Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque 71

- Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda 71
- Riscos Relativos às Alterações do VGV 72
- Riscos Decorrentes da Auditoria Legal 72
- Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos Imobiliários 73
- Risco da Fiança Prestada pelo Empreendedor 73
- Demais Riscos 73

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal 77
- Características Básicas do Fundo 77
- Forma de condomínio 80
- Prazo 80
- Objeto do Fundo 81
- Política de Investimentos 86
- Características Gerais dos Ativos Imobiliários 87
- Sumário da Opção de Venda 88
- Sumário da Opção de Compra 91
- Garantias 92
- Derivativos 92
- Da Amortização de Cotas do Fundo 92
- Liquidação 94
- Taxas e Encargos do Fundo 95
- Características das Cotas 96
- Política de Distribuição de Resultados e Amortização de Cotas 99
- Política de Exercício de Direito de Voto 100

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Do Administrador 103
- Do Gestor 107
- Do Consultor Imobiliário 111
- Do Empreendedor 113
- Do Formador de Mercado 114

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição 117
- Relações do Fundo com os Coordenadores 118
- Procedimentos da Distribuição 118
- Contratação das Instituições Participantes 120
- Contrato de Garantia de Liquidez 120
- Esforços de Colocação Privada no Exterior 120

8. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo 123
- Tributação dos Investidores 123
- Tributação do IOF/Títulos 125

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 129
- Taxa de Performance 129
- Taxas de Ingresso e de Saída 131
- Remuneração do Gestor 132
- Remuneração do Consultor Imobiliário 132
- Remuneração do Custodiante 132
- Remuneração do Coordenador Líder 132
- Remuneração dos Coordenadores Contratados 132
- Remuneração das Instituições Participantes 133
- Remuneração do Agente de Colocação Internacional 134

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 137
- Relacionamento entre as Partes 139
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo e entre os Cotistas 143

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 147
- Remessa de Informações à CVM 149

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta 153

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 157

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição, Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 2º Alteração do Regulamento, Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 5ª Alteração e Regulamento vigente do Fundo 161
- **Anexo II** - Declaração do Administrador e Coordenador Líder 503
- **Anexo III** - Modelos do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição 505
- **Anexo IV** - Estudo de Viabilidade do Fundo 533
- **Anexo V** – Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra 583
- **Anexo VI** – Acordo de Investimento
- **Anexo VII** – Instrumentos de Constituição das Sociedades em Conta de Participação
  - (i) Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  - (ii) Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
  - (iii) Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  - (iv) Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  - (v) Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  - (vi) Canarias Administradora de Bens Ltda.
  - (vii) Chakras Administradora de Bens Ltda.
  - (viii) Ferrara Incorporações Ltda.
  - (ix) Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  - (x) Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  - (xi) São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

"Acordo de Investimento":	O *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF, por meio do qual serão disciplinados os termos e condições do investimento a ser realizado pelo Fundo, por meio do Veículo de Investimento, nos Empreendimentos Imobiliários que compõem a Fazenda Boa Vista, mediante a constituição das SCP. No âmbito do Acordo de Investimento a JHSF prestou fiança em garantia das obrigações referentes ao pagamento dos recursos necessários para que o Fundo pague aos seus cotistas a Rentabilidade Mínima, conforme previstas na SCP.
"Administrador":	A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio da Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.
"Agências de Rating Autorizadas":	A Fitch, a Moody's e a Standard & Poor's, quando referidas em conjunto.
"Agente de Colocação Internacional":	A **GOLDMAN, SACHS & CO.**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na West Street, nº 200, CEP (*Zip Code*) 10282, Estados Unidos da América.
"Alienação Fiduciária de Quotas":	A alienação fiduciária de até 49% (quarenta e nove por cento) das quotas representativas do capital social das Sociedades, constituída ao Fundo em garantia do pagamento do preço de exercício da Opção de Venda, da Opção de Compra e da Rentabilidade Mínima.
"Antigo Administrador":	A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de antiga instituição administradora do Fundo, tendo renunciado a tais funções, nos termos do Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento.

"Anúncio de Encerramento":	O anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM nº 400/03.
"Anúncio de Início":	O anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM nº 400/03.
"Assembleia Geral de Cotistas":	A assembleia geral de Cotistas do Fundo, que se encontra disciplinada no Item "Características Básicas do Fundo" da Seção "Características do Fundo", na página 77 deste Prospecto.
"Ativos":	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
"Ativos de Renda Fixa":	Os ativos de renda fixa que o Gestor poderá adquirir para o Fundo, em caráter temporário, para aplicar as disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas nos Ativos Imobiliários, quais sejam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's.
"Ativos Imobiliários":	Exceto pela alocação em Ativos de Renda Fixa para assegurar as necessidades de liquidez do Fundo, os recursos do Fundo serão exclusivamente investidos em quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento.
"Auditor Independente":	A KPMG AUDITORES INDEPENDENTES, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 57.755-217/0005-52, ou empresa que a substituir nas funções de auditor independente das demonstrações financeiras do Fundo.
"Aviso ao Mercado":	O aviso que antecede o Anúncio de Início e traz informações complementares à Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.
"BM&FBOVESPA":	A BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
"Boletim de Subscrição":	O boletim de subscrição de cotas do Fundo, que formaliza a subscrição, pelo Investidor, das Cotas objeto da Oferta.

"Capital Investido":	O capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos seus Cotistas.
"CDI":	A taxa de juros do certificado de depósito interbancário, calculada pela taxa diária média de depósitos interbancários denominada "Taxa DI - operações *extra grupo*", expressa em porcentagem anual, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, ou outra taxa de referência do Sistema Financeiro Nacional que venha substituí-la.
"Código Civil Brasileiro":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Comunicado ao Mercado":	O comunicado ao mercado a ser publicado pelo Coordenador Líder até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Emissão, informando ao mercado o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores que tenham liquidado suas Cotas diretamente com o Administrador, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada e que tenham integralizado a totalidade das Cotas que, inicialmente, tinham intenção de receber, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução, total ou proporcional, dependendo da condição para adesão da Oferta escolhida pelo Investidor, pelo Administrador, dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado mencionado neste item; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Emissão. Nas hipóteses de integralização / liquidação física e financeira da Oferta perante a BM&FBOVESPA, o Investidor que tiver interesse em condicionar sua Oferta, indicando seu desejo de receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, liquidará suas Cotas após a realização do rateio e alocação das Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA, integralizando exatamente o montante que lhe é devido, de modo que, nesta hipótese, não haverá devolução de quaisquer valores aos Investidores.

"Consultor Imobiliário":	A EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA. (atual denominação da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços), sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF.
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças"*, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, por meio do qual foi formalizada a contratação do Consultor Imobiliário.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, das Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", celebrado em 15 de maio de 2013, entre o Fundo, os Coordenadores, a BM&FBOVESPA e a JHSF, por meio do qual foi formalizada a contratação dos Coordenadores.
"Contrato de Gestão":	O "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado entre o Fundo e o Gestor, por meio do qual foi formalizada a contratação do Gestor.
"Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra":	O *Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas*, celebrado entre o Fundo e a JHSF, com a interveniência e anuência do Veículo de Investimento e do Administrador, por meio do qual foram formalizadas a Opção de Venda 1, a Opção de Venda 2 e a Opção de Compra.
"Coordenador Contratado BB":	O BB-BANCO DE INVESTIMENTO 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 Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.
"Coordenador Contratado Caixa":	A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio da Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

"Coordenadores Contratados":	O Coordenador Contratado BB e o Coordenador Contratado Caixa, quando referidos em conjunto.
"Coordenador Líder":	A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.
"Coordenadores":	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando referidos em conjunto.
"Cotas":	As cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas":	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Custodiante":	A eventual instituição que venha a ser contratada pelo Fundo para a prestação dos serviços de custódia qualificada dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos ativos do Fundo.
"Data de Emissão":	17 de julho de 2013.
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional, no Estado de São Paulo, ou na cidade de São Paulo, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA.
"Distribuição Parcial":	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e desde que observada a Quantidade Mínima de Investidores. Caso não sejam subscritas e integralizadas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada.
"Distribuidores":	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional e as Instituições Participantes quando mencionados em conjunto.

"Empreendedor":	A JHSF, na qualidade de sociedade desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários.
"Empreendimentos Imobiliários":	Os empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pelo Empreendedor, nos imóveis objeto das matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452 mantidas pelo Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP, e no imóvel objeto da matrícula nº 7.573, mantida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Boituva, SP, localizados no km 102 da Rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte da Fazenda Boa Vista.
"Empresa Avaliadora":	A COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Olimpíadas, nº 205, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.636.857/0001-58.
"Encargos do Fundo":	Os custos e despesas descritos no item 18.1 do Regulamento e no Item "Taxas e Encargos do Fundo" da Seção "Características do Fundo", na página 95 deste Prospecto, os quais serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo.

"Escriturador":	O BANCO DO BRASIL S.A., instituição financeira constituída sob a forma de sociedade de economia mista, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n.º, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, ou empresa que vier a substituí-la no exercício das funções de escriturador das Cotas do Fundo.
"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram a Fazenda Boa Vista, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), ou superior, objeto da matrícula nº 50.250, do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP, que integram a Fazenda Boa Vista.
"Estudo de Viabilidade":	O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo pela Empresa Avaliadora.
"Falhas"	Caso, na Data de Emissão, as Cotas subscritas e/ou reservadas por meio de Pedidos de Reserva não sejam totalmente integralizadas, o Investidor poderá integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador após a Data de Emissão. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor após a Data de Emissão, o Coordenador Líder poderá integralizar as Cotas objeto da Falha pelo Preço de Emissão, hipótese em que referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do Coordenador Líder.
"Fazenda Boa Vista":	O complexo imobiliário formado pelos Empreendimentos Imobiliários, hotel, infraestrutura e áreas de utilização comum dos Empreendimentos Imobiliários, notadamente: centro equestre, campo de golfe, quadras de tênis, quadras poliesportivas, kid's club, fazendinha, lagos, bosques, jardins, dentre outros.
"Fitch":	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
"Fundo":	O JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

"Gestor":	A RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08.
"Instituições Participantes":	As sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conformidade com os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 409/04":	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 476/09":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 494/11":	A Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
"Instrução Normativa RFB nº 1.022/10":	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.022, de 5 de abril de 2010, conforme alterada.
"Instrumento de Constituição do Fundo":	O "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Antigo Administrador em 18 de setembro de 2012 e devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548, por meio do qual foram deliberados, *inter alia*, (i) a constituição do Fundo, (ii) a primeira versão do Regulamento, e (iii) a realização da Primeira Emissão e da Oferta.
"Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento":	O "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Antigo Administrador em 11 de janeiro de 2013, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 14 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482, por meio do qual foram deliberadas (i) a alteração das características da Primeira Emissão e (ii) a alteração do Regulamento.
"Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento":	O "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Antigo Administrador e pelo Administrador em 8 de abril de 2013, devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de

	Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587, por meio do qual foram deliberadas (i) a renúncia do Antigo Administrador e a assunção das funções de instituição administradora do Fundo pelo Administrador, (ii) a ratificação das alterações das características da Primeira Emissão realizadas no Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento e (ii) a alteração do Regulamento.
"Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento":	O "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Administrador em 24 de abril de 2013, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 0001669245, por meio do qual foi deliberada a alteração do Regulamento.
"Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento":	O "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Administrador em 07 de junho de 2013, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 10 de junho de 2013, sob o nº 0001816294, por meio do qual foi deliberada a alteração do Regulamento.
"Instrumento de 5ª Alteração do Regulamento":	O "*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", firmado pelo Administrador em 11 de junho de 2013, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577, por meio do qual foi deliberada a alteração do Regulamento.
"Investidores":	As pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que vierem a adquirir as Cotas objeto da Oferta.
"Investidores de Varejo":	Os Investidores, excluídos os Investidores Institucionais.
"Investidores Institucionais":	Os Investidores que celebrem Pedidos de Reserva declarando o interesse em subscrever montante igual ou superior a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
"IPCA/IBGE":	O Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

"JHSF":	A JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65.
"Laudo de Avaliação":	O laudo de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários que serão objeto de investimento pelo Fundo, por meio do Veículo de Investimento, que deverá ser elaborado pela Empresa Avaliadora, a qual é uma empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com o Administrador, com o Gestor, com o Consultor Imobiliário, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.
"Lei nº 4.591/64":	A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme alterada.
"Lei nº 6.766/79":	A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada.
"Lei nº 8.245/91":	A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93":	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99":	A Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 11.033/04":	A Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 12.024/09":	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
"Lotes":	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram a Fazenda Boa Vista.

"Lote Adicional":	O lote adicional de Cotas que poderá ser objeto da Oferta, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização da JHSF, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, em montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais).
"Lote Suplementar":	O lote suplementar de Cotas que poderá ser objeto da Oferta, a critério do Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a procura pelas Cotas assim justifique, em montante correspondente a até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta.
"Moody's":	A MOODY'S AMERICA LATINA LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
"Oferta":	A presente oferta pública de distribuição das Cotas de Emissão do Fundo, que abrange a Oferta de Varejo e a Oferta Institucional.
"Oferta Institucional":	A parte da Oferta destinada pelos Coordenadores aos Investidores Institucionais, sujeita a rateio, nos termos do Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional. O montante a ser destinado à Oferta Institucional será definido pelo Coordenador Líder até a Data de Emissão, a seu exclusivo critério, até o limite de 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta. Exclusivamente na hipótese dos Pedidos de Reserva integrantes da Oferta de Varejo não atingirem a demanda de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá alocar à Oferta Institucional um montante de Cotas maior que 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta.
"Oferta de Varejo":	A parte da Oferta destinada pelos Coordenadores e Instituições Participantes aos demais Investidores (excluídos os Investidores Institucionais).

"Opção de Compra":	A opção de compra dos Ativos Imobiliários, constituída nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio da qual a JHSF poderá exercer a compra da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo nas hipóteses previstas no referido instrumento, por preço correspondente ao valor necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima, conforme descrito no Item "Sumário da Opção de Compra" da Seção "Características do Fundo", na página 91 deste Prospecto.
"Opção de Venda":	A opção de venda dos Ativos Imobiliários, constituída nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio da qual o Fundo poderá exercer a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento por preço correspondente ao valor necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima, conforme descrito no Item "Sumário da Opção de Venda" da Seção "Características do Fundo", na página 88 deste Prospecto.
"Parâmetros de Rentabilidade":	O Parâmetro de Rentabilidade A e o Parâmetro de Rentabilidade B, quando referidos em conjunto.
"Parâmetro de Rentabilidade A":	O parâmetro de rentabilidade correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano.
"Parâmetro de Rentabilidade B":	O parâmetro de rentabilidade correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano.
"Parte A da Taxa de Performance":	O montante correspondente a 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade A, até o limite do Parâmetro de Rentabilidade B, a ser calculada e paga na forma prevista na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços" na página 129 deste Prospecto.
"Parte B da Taxa de Performance":	O montante correspondente a 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B, a ser calculada e paga na forma prevista na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços" na página 129 deste Prospecto.

"Patrimônio Líquido":	A soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.
"Pedido de Reserva":	O pedido de reserva que foi firmado, durante o Período de Reserva, pelos Investidores que estavam interessados em investir nas Cotas, por meio do qual realizaram sua reserva irrevogável e irretratável para a subscrição das Cotas, junto aos Coordenadores, junto ao Agente de Colocação Internacional ou junto às demais Instituições Participantes. Por meio dos Pedidos de Reserva, os Investidores concederam mandato para os Coordenadores, para o Agente de Colocação Internacional ou para as Instituições Participantes, para formalizar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em nome dos Investidores.
"Pedidos de Reserva Admitidos":	Os Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores que sejam efetivamente admitidos à Oferta.
"Período de Desistência"	O período compreendido entre 13 de junho de 2013 e 20 de junho de 2013, durante o qual os Investidores que tinham celebrado Pedidos de Reserva até o dia 11 de junho de 2013 puderam, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, desistir do seu Pedido de Reserva.
"Período de Reserva":	O Período de Reserva em que os Investidores puderam formalizar sua reserva para a subscrição das Cotas, mediante a celebração dos Pedidos de Reserva, compreendido entre os dias 24 de maio de 2013 e 12 de julho de 2013.
"Pessoas Vinculadas":	Qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) ou (v). Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas, observado o Valor Mínimo de Investimento, observado que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), serão automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva formulados por Pessoas Vinculadas.
"Plano de Negócios":	O plano de negócios (*business plan*) elaborado em conjunto entre o Gestor e o Empreendedor, em relação aos investimentos do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários integrantes da Fazenda Boa Vista. O Plano de Negócios integra o Estudo de Viabilidade, o qual segue anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV, na página 533 e seguintes.
"Política de Investimentos":	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do item 5.1 e subitens do Regulamento e no Item "Política de Investimentos" da Seção

	"Características do Fundo", na página 86 deste Prospecto.
"Primeira Emissão":	A primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por até 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, observada a colocação de Lote Adicional e Lote Suplementar, as quais são objeto da Oferta.
"Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas":	O Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo e o Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional, quando referidos em conjunto.
"Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo":	O procedimento de distribuição das Cotas a ser aplicado aos Investidores de Varejo, que consiste no atendimento dos Pedidos de Reserva, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta de Varejo, será realizado por rateio proporcional das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Emissão.
"Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional":	O procedimento de distribuição das Cotas a ser aplicado aos Investidores Institucionais, que consiste no rateio a ser realizado pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e discricionariedade, podendo levar em conta, inclusive, suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.
"Prospecto" ou "Prospecto Definitivo":	O presente prospecto definitivo da Oferta.
"Prospecto Preliminar":	O prospecto preliminar da Oferta.
"Quantidade Mínima de Investidores":	A quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores que deverá subscrever Cotas no âmbito da Oferta, para que seja permitido ao Coordenador Líder encerrar a Oferta e promover a liquidação financeira das Cotas, nas hipóteses de Distribuição Parcial.
"Regulamento":	O Regulamento do Fundo, o qual disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.
"Relatório de Análise":	O relatório semestral referido no Artigo 39, inciso IV, alínea "b", da Instrução CVM nº 472/08, que deverá ser elaborado pelo Administrador, com base nas informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário.
"Rentabilidade Alvo":	A rentabilidade alvo que o Fundo buscará proporcionar aos seus Cotistas, correspondente a um rendimento anual equivalente à variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescida de 9% (nove por cento) ao ano ou superior. A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA PELO COTISTA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
"Rentabilidade Mínima":	A rentabilidade mínima mensal a ser garantida pelas Sociedades e pela JHSF ao Veículo de Investimento, nos termos das SCP, para que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão sobre o valor

	do Capital Investido. Nos termos das SCP, estas deverão realizar pagamentos mensais ao Veículo de Investimento e/ou diretamente ao Fundo, em valor suficiente para que este último distribua aos seus Cotistas a Rentabilidade Mínima, sendo tal obrigação garantida pela fiança a ser prestada pelo Empreendedor no âmbito do Acordo de Investimento.

"Reserva de Contingência":	A reserva de contingência que venha a ser formada pelo Administrador, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos do Item "Política de Distribuição de Resultados e Amortização de Cotas" da Seção "Características do Fundo", na página 99 deste Prospecto.
"Standard & Poor's":	A STANDARD & POOR'S, divisão da MCGRAW-HILL INTERAMERICANA DO BRASIL LTDA., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
"SCP":	As sociedades em conta de participação, tipo societário destituído de personalidade jurídica, disciplinadas pelo artigo 991 e seguintes do Código Civil Brasileiro, as quais serão utilizadas pelo Veículo de Investimento para participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades dos Empreendimentos Imobiliários, integrantes da Fazenda Boa Vista desenvolvidos por cada Sociedade.
"Sociedades":	As sociedades ora existentes ou que venham a ser criadas, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários, as quais terão como sócio o Veículo de Investimento por meio da constituição de SCP. Na data do presente Prospecto, as Sociedades atualmente existentes são: (i) a Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, (ii) a Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob n º 13.446.116/0001-09, (iii) a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.665.461/0001-62, (iv) a Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.663.492/0001-84, (v) a Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.665.562/0001-33, (vi) a Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.668.551/0001-07, (vii) a Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.665.586/0001-92, (viii), a Ferrara Incorporações Ltda., inscrita no CNPJ/MF: 14.682.141/0001-46, (ix) a Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ/MF: 09.497.273/0001-68, (x) Canarias Administradora de Bens Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, e (xi) Chakras Administradora de Bens Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.781.523/0001-52.
"Suplementos":	Os suplementos ao Regulamento do Fundo, os quais trazem as características de cada emissão de Cotas.
"Taxa de Administração":	O valor devido pelo Fundo ao Administrador como forma de remuneração pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de Cotas do Fundo, calculada e paga na forma prevista na Seção "Remuneração dos Prestadores

	de Serviços" na página 129 deste Prospecto.

"Taxa de Gestão":	A parcela da Taxa de Administração a ser utilizada pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo.
"Taxa de Performance":	Os eventuais valores a serem devidos pelo Fundo ao Gestor e ao Empreendedor como forma de remuneração adicional em razão de desempenho, na hipótese da rentabilidade anual do Fundo superar os Parâmetros de Rentabilidade. A Taxa de Performance compreende a Parte A da Taxa de Performance e a Parte B da Taxa de Performance e será calculada e paga na forma prevista na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços" na página 129 deste Prospecto.
"Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição":	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes, por meio dos quais cada Instituição Participante aderiu ao Contrato de Distribuição para participar da distribuição pública das Cotas no âmbito da Oferta.
"Unidades":	As unidades autônomas, presentes e futuras, dos Empreendimentos Imobiliários, constituídas por Lotes, Villas 1, Villas 2, Estâncias e Estâncias do Laranjal.
"Unidades em Estoque":	As Unidades ainda não comercializadas dos Empreendimentos Imobiliários, das quais o Veículo de Investimento fará jus a um percentual do VGV.
"Valor Mínimo de Investimento":	O montante mínimo de Cotas que deverão ser subscritas e integralizadas por cada Investidor no âmbito da Oferta, correspondente a 100 (cem) Cotas, perfazendo um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, conforme procedimento abaixo descrito, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.
"Veículo de Investimento":	A SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, atualmente em processo de inscrição perante o CNPJ/MF.
"VGV":	O valor geral de vendas dos Empreendimentos Imobiliários, calculado pela somatória dos valores de venda da totalidade das Unidades em Estoque integrantes dos Empreendimentos Imobiliários, líquidos de tributos.
"Villas":	As Villas 1 e Villas 2, quando mencionadas em conjunto.

"Villas 1":	As unidades autônomas integrantes de Empreendimentos Imobiliários realizados sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram a Fazenda Boa Vista, com metragem igual ou inferior a 300 m^2 (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas integrantes de Empreendimentos Imobiliários realizados sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram a Fazenda Boa Vista, com metragem superior a 300 m^2 (trezentos metros quadrados).
"Volume Mínimo da Oferta":	A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
"Volume Total da Oferta":	A quantidade total de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, totalizando R$ 400.000.000 (quatrocentos milhões de reais), observada também a possibilidade de colocação de Lote Adicional e Lote Suplementar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo..... 27

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 65 a 73 deste Prospecto.

Nome do Fundo	JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Administrador	Caixa Econômica Federal.
Coordenador Líder	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Contratado Caixa	Caixa Econômica Federal.
Coordenador Contratado BB	BB-Banco de Investimento S.A.
Gestor	Rio Bravo Investimentos Ltda.
Consultor Imobiliário	Empresa Administradora de Empreendimentos e Serviços Ltda., ou outra empresa controlada pela JHSF.
Escriturador	Banco do Brasil S.A.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes.
Quantidade Total de Cotas da Oferta	4.000.000 (quatro milhões) de Cotas.
Valor Nominal Unitário das Cotas	R$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
Valor Total da Oferta	R$ 400.000.000 (quatrocentos milhões de reais).
Lote Suplementar	Foi outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF, a opção de distribuição de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta.

Lote Adicional	A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização da JHSF, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03.
Subscrição Mínima da Oferta	É admitida a Distribuição Parcial, desde que no âmbito da Oferta sejam subscritas, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e seja observada a Quantidade Mínima de Investidores. Caso não sejam subscritas Cotas no montante acima previsto, a Oferta será cancelada. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, os Investidores puderam, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva, e poderão, no momento de assinatura dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observados o Volume Mínimo da Oferta e a Quantidade de Investidores, indicando seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva e/ou no Boletim de Subscrição; (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral dos valores pagos a título de integralização das Cotas. Na falta da indicação pelo Investidor no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição das opções a que se referem este item, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição ter, conforme o caso.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação (i) da totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou (ii) do Volume Mínimo da Oferta e desde que observada a Quantidade Mínima de Investidores, a exclusivo critério da JHSF.
Regime de Colocação	Melhores Esforços.
Jurisdições	A Oferta será realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, com esforços de colocação privada no exterior junto a investidores estrangeiros (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido na Regulation S ("Regulamento S") do Securities Act, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor.
Deliberação da Primeira Emissão e Autorização da Oferta	A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do Instrumento de Constituição do Fundo, formalizado em 18 de setembro de 2012 pelo Antigo Administrador, que também aprovou a constituição do Fundo e o

	inteiro teor do Regulamento. O Instrumento de Constituição foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548. A Primeira Emissão foi alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, bem como nos termos da 2ª Alteração do Regulamento. O Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 11 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482, já o Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587. O Regulamento foi alterado novamente pelo Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento, celebrada em 07 de junho de 2013, a qual foi devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 10 de junho de 2013, sob o nº 0001816294. A versão em vigor do Regulamento foi aprovada nos termos do Instrumento de 5ª Alteração do Regulamento, celebrada em 11 de junho de 2013, a qual foi devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577.
Público-Alvo da Oferta	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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
Valor Mínimo de Investimento	No âmbito da Oferta, cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no mínimo, 100 (cem) Cotas, perfazendo um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão. Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, conforme procedimento abaixo descrito, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.
Inadequação de Investimento	O investimento nas Cotas representa um investimento de risco. Dessa forma, os investidores estarão sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos relacionados, dentre outros, aos Ativos Imobiliários, à liquidez das Cotas, e à volatilidade do mercado de capitais. Recomenda-se, portanto, que os investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 65 a 73 deste Prospecto, 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 NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS**.

Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, foram/serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas	Os Investidores interessados na aquisição de Cotas celebraram seus respectivos Pedidos de Reserva no Período de Reserva, junto aos Coordenadores, ao Agente de Colocação Internacional e/ou às Instituições Participantes. Quando da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva, os Investidores outorgaram mandato aos Coordenadores, ao Agente de Colocação Internacional ou às Instituições Participantes, conforme o caso, para que estes formalizem, em seu nome, o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo. A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas. Os Boletins de Subscrição serão assinados, em nome dos Investidores, pelos Coordenadores, pelo Agente de Colocação Internacional ou pelas Instituições Participantes, conforme o caso, nos termos do Pedido de Reserva. A primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, conforme o caso e a critério de cada Investidor, (i) de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou (ii) diretamente com o Administrador, de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, observado que a primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas junto (a) à BM&FBOVESPA observará os seguintes procedimentos operacionais: (i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames; (ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Emissor e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira; (iii) até as 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis Falhas; (iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Emissor, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e (v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta; e (b) ao Administrador ocorrerá na respectiva data de primeira integralização/liquidação, mediante transferência eletrônica disponível – TED para a conta corrente de titularidade do Fundo, em uma única parcela.

	As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Emissão serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir as Cotas do Fundo, após a Data de Emissão, contatar diretamente o Coordenador Líder e/ou o Administrador. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, até às 12:00 horas da data de liquidação da Oferta. Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto, (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:	As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas; e (v) o Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador, (b) o Gestor, (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto na hipótese em que os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f", acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se

	dará a permissão de voto. O Escriturador emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, desde que se enquadre no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.
Bookbuilding:	Não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*) no âmbito da Oferta.
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, aos Coordenadores, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção "Informações Relevantes", na página 153 deste Prospecto.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Características da Primeira Emissão de Cotas do Fundo 35
- Características Básicas da Oferta 35
- Quantidade e Valor das Cotas 35
- Destinação dos Recursos 37
- Prazo de Distribuição 39
- Recebimento de Reservas 39
- Subscrição das Cotas 40
- Integralização das Cotas 40
- Negociação das Cotas 41
- Público-Alvo da Oferta 42
- Inadequação da Oferta 42
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 42
- Suspensão e Cancelamento da Oferta 43
- Demonstrativo do Custo da Distribuição 44
- Publicação de Informações sobre a Oferta 44
- Regime de Colocação 44
- Cronograma Estimativo 45
- Declarações do Administrador e Coordenador Líder 46

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo e a realização da Oferta foram deliberadas por meio do Instrumento de Constituição, formalizado em 18 de setembro de 2012 pelo Antigo Administrador, que também aprovou a constituição do Fundo e o inteiro teor do Regulamento. O Instrumento de Constituição foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548.

A Primeira Emissão foi alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, o qual foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 14 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482.

Posteriormente, o Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento ratificou as alterações da Primeira Emissão realizadas no Instrumento de 1º Alteração do Regulamento, bem como formalizou a substituição do Antigo Administrador pelo Administrador e aprovou uma nova versão do Regulamento. O Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento foi registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587. Em 24 de abril de 2013 foi celebrada a 3ª Alteração do Regulamento, devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 0001669245. Em 07 de junho de 2013 foi celebrado o Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento, o qual foi devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 10 de junho de 2013, sob o nº 0001816294.

A versão em vigor do Regulamento foi aprovada nos termos do Instrumento de 5ª Alteração do Regulamento, celebrada em 11 de junho de 2013, e foi devidamente registrada perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577.

As Cotas serão objeto da presente Oferta, a ser realizada no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, com esforços de colocação privada no exterior para investidores institucionais estrangeiros (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido na Regulation S ("Regulamento S") do Securities Act, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

A presente Oferta restringe-se exclusivamente à distribuição pública das Cotas e terá as características abaixo descritas:

QUANTIDADE E VALOR DAS COTAS

O montante total da Oferta é de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), divididos em 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão.

Foi outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF, a opção de distribuição de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta.

A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização da JHSF, contar com a distribuição de Lote Adicional, hipótese em que será aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil)

Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03.

É admitida a Distribuição Parcial a exclusivo critério da JHSF, desde que no âmbito da Oferta sejam subscritas, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e seja verificada a Quantidade Mínima de Investidores, ou seja, a subscrição de Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores. As demais Cotas que não venham a ser subscritas serão canceladas pelo Administrador.

Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, os Investidores puderam, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva, e poderão, no momento da assinatura dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observados o Volume Mínimo da Oferta e a Quantidade de Investidores, indicando seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição; (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral dos valores pagos a título de integralização das Cotas. Na falta da indicação pelo Investidor no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição das opções a que se referem este item, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

O Coordenador Líder publicará até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Emissão, o Comunicado ao Mercado informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores que tenham liquidado suas Cotas diretamente com o Administrador, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada e que tenham integralizado a totalidade das Cotas que, inicialmente, tinham intenção de receber, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução, total ou proporcional, dependendo da condição para adesão da Oferta escolhida pelo Investidor, pelo Administrador, dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Emissão.

Nas hipóteses de integralização / liquidação física e financeira da Oferta perante a BM&FBOVESPA, o Investidor que tiver interesse em condicionar sua Oferta, indicando seu desejo de receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, liquidará suas Cotas após a realização do rateio e alocação das Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA, integralizando exatamente o montante que lhe é devido, de modo que, nesta hipótese, não haverá devolução de quaisquer valores aos Investidores.

O Coordenador Líder definirá, a seu exclusivo critério, o montante de Cotas objeto da Oferta que integrará a Oferta Institucional e a Oferta de Varejo, observado que o montante destinado à Oferta Institucional observará o limite de até 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta. Exclusivamente na hipótese dos Pedidos de Reserva integrantes da Oferta de Varejo não atingirem a demanda de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá alocar à Oferta Institucional um montante de Cotas maior que 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos a partir da Oferta serão destinados exclusivamente à aquisição dos Ativos Imobiliários, quais sejam, as quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, observado que as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, nos Ativos de Renda Fixa.

Nos termos do Regulamento e de acordo com o estabelecido na seção "Política de Investimentos", constante da página 86 e seguintes deste Prospecto, o Fundo tem por objeto proporcionar ganhos aos seus Cotistas, participando indiretamente nos Empreendimentos Imobiliários que compõem a Fazenda Boa Vista. Dessa forma, tal participação será realizada por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários, quais sejam, as quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez, investe nos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Acordo de Investimentos, por meio das SCP constituídas entre o Veículo de Investimento e as Sociedades.

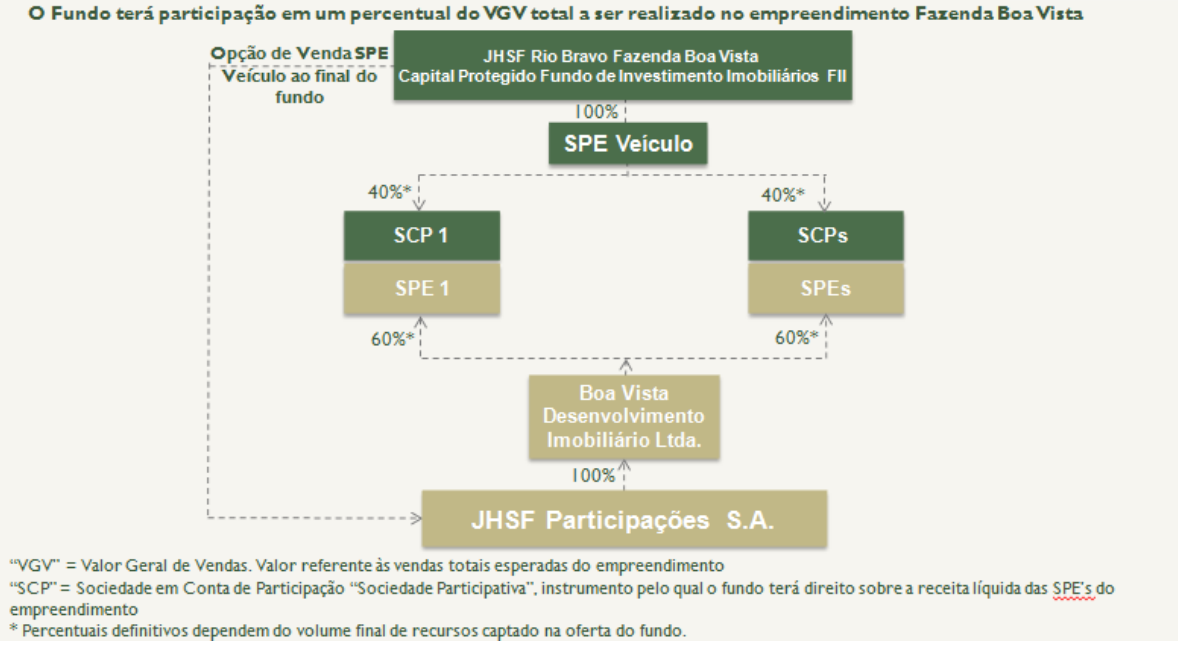
O valor e quantidade de quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento a serem subscritas e integralizadas pelo Fundo dependerá do montante total a ser captado no âmbito da Oferta, observadas as hipóteses de encerramento da Oferta com Distribuição Parcial, bem como as hipóteses de colocação de Lote Adicional e Lote Suplementar, sendo certo que a emissão de Cotas do Lote Suplementar, bem como a emissão de Cotas do Lote Adicional somente será possível caso o Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar, bem como as Cotas do Lote Adicional, não ultrapasse o valor correspondente a 49% (quarenta e nove por cento) do VGV dos Empreendimentos Imobiliários.

O Veículo de Investimento cujas quotas serão adquiridas pelo Fundo realizará o investimento nos Empreendimentos Imobiliários, nos termos do Acordo de Investimento, ou seja, mediante a constituição das SCP com as Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários.

Nos termos do Acordo de Investimento, o Veículo de Investimento participará da SCP na qualidade de sócio participante, e realizará sua contribuição à SCP exclusivamente em moeda corrente nacional, utilizando em cada SCP parte dos valores recebidos do Fundo decorrentes da integralização das quotas do Veículo de Investimento. Por sua vez, cada Sociedade participará da SCP na qualidade de sócia ostensiva, sendo responsável exclusiva e integralmente pelo planejamento, construção e desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário, e por realizar a contribuição das Unidades integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário, devidamente prontas e acabadas, para a constituição dos patrimônios especiais das SCP.

Dessa forma, (i) com relação aos Empreendimentos Imobiliários cujas obras já se encontram concluídas, as Sociedades realizarão a contribuição das Unidades em Estoque integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos Empreendimentos Imobiliários em desenvolvimento, as Sociedades realizarão a contribuição (a) das Unidades em Estoque integrantes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente Empreendimento Imobiliário, nos casos dos Empreendimentos Imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos Empreendimentos Imobiliários.

Em razão da contribuição realizada no Veículo de Investimento, o qual será o sócio participante das SCP, o Fundo, indiretamente, passará a ter o direito à participação de um percentual do VGV dos respectivos Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos por cada Sociedade parceira, nos termos do Acordo de Investimento. Ainda, nos termos do Acordo de Investimento, a JHSF prestará fiança ao Veículo de Investimento, garantindo o recebimento mensal dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima.



Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto por parte do Fundo, integrantes da Fazenda Boa Vista, têm como público-alvo clientes da classe A.

A Fazenda Boa Vista é um condomínio de luxo de campo de grande porte da JHSF. Lançado no final de 2007 é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda, que incorpora a natureza do interior de São Paulo em um projeto feito pelos melhores profissionais do setor.

A Fazenda Boa Vista localiza-se no km 102 da rodovia Castello Branco, nos municípios de Porto Feliz, Iperó e entornos, todos eles no Estado de São Paulo e dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores os confortos da vida urbana no campo, com total segurança. Com cerca de 200 residências e villas construídas, já estão em plena operação o Hotel Fasano, o Centro Equestre, um campo de golfe, quadras de tênis e poliesportivas, assim como o Kid´s Club e a fazendinha, destinados à recreação infantil, além de trilhas para bicicleta, cavalgadas e caminhadas. Tudo isso numa propriedade de aproximadamente 11,6 milhões de m² (onze milhões e seiscentos mil metros quadrados), sendo um quarto dessa área coberta por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integram à vegetação original do local.

A Fazenda Boa Vista trata-se de um empreendimento que introduz no mercado brasileiro o conceito de Master Planned Community ao oferecer diversas soluções de segunda residência. Buscando ser o mais completo empreendimento de campo do país, a Fazenda Boa Vista tem infraestrutura que conta com o Hotel Fasano, Campos de Golfe, Centro Equestre, Campos de Pólo, Centro de Tênis, Trilhas, Centro Esportivo, Heliporto, Spa e Kid's Center.

A Fazenda Boa Vista é explorada hoje pela JHSF por meio da comercialização das Unidades (Estâncias, Estâncias do Laranjal, Lotes, Villas 1 e Villas 2). Durante a primeira fase, além das Unidades, foram comercializadas também as "Residências", incorporações residenciais prontas com projetos de renomados arquitetos.

Lotes: As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram a Fazenda Boa Vista.

Estâncias: As Estâncias são as maiores propriedades do empreendimento, com áreas a partir de 7 mil m². Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe. Para fins desse prospecto, estão excluídas da definição de Estâncias, as Estâncias do Laranjal, abaixo descritas.

Estâncias do Laranjal: As Estâncias do Laranjal são áreas com metragem de 20 mil m² ou superior, objeto da matrícula nº 50.250, do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP. As Estâncias do Laranjal encontram-se em uma área da Fazenda Boa Vista onde optou-se por um menor adensamento, em relação às demais espécies de Unidades, e, consequentemente, uma interferência menor da sua implantação no âmbito da preservação ambiental.

Villas 1: Já as Villas 1 são incorporações imobiliárias de segunda residência, com casas com área igual ou inferior a 300 m², em que os proprietários podem optar por contratar os serviços de *conciérge*, *room service* e governança do Hotel Fasano.

Villas 2: Assim como as Villas 1, as Villas 2 são incorporações imobiliárias de segunda residência, com casas com área superior a 300 m², em que os proprietários também podem optar por contratar os serviços de *conciérge*, *room service* e governança do Hotel Fasano.

Para informações adicionais a respeito dos Empreendimentos Imobiliários e da Fazenda Boa Vista, vide o Item "Visão Geral da Fazenda Boa Vista" da Seção "Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário e dos Empreendimentos Imobiliários", na página 49 deste Prospecto.

Além disso, para informações adicionais a respeito da Política de Investimentos adotada pelo Fundo, vide o Item "Política de Investimentos" da Seção "Características do Fundo", na página 86 deste Prospecto.

PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO

O prazo da Oferta, com a devida subscrição pelos Investidores das Cotas, será de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação (i) da totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou (ii) do Volume Mínimo da Oferta e desde que observada a Quantidade Mínima de Investidores, a exclusivo critério do Empreendedor.

A critério da JHSF, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, após a publicação do Anúncio de Início, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto.

RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, os investidores que estavam interessados em investir nas Cotas realizaram a sua reserva para a subscrição de Cotas mediante assinatura de Pedido de Reserva entre os dias 24 de maio de 2013 e 12 de julho de 2013, junto aos Coordenadores, junto ao Agente de Colocação Internacional ou junto às Instituições Participantes que aderiram à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, durante o respectivo Período de Reserva previsto neste Prospecto. Os Pedidos de Reserva são irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) no parágrafo seguinte.

Na hipótese de excesso de demanda nas Cotas, ou seja, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva Admitidos seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, os Pedidos de Reserva Admitidos serão atendidos em observância aos Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo.

O Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo consiste no atendimento dos Pedidos de Reserva mediante o rateio das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Emissão, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva de cada Investidor de Varejo, não sendo consideradas frações de Cotas. Por sua vez, o Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional, consiste no rateio a ser realizado pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e discricionariedade, podendo levar em conta, inclusive, suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma que poderão ter prioridade na subscrição de Cotas os Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder,

levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo de criar uma base diversificada de Cotistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas do Fundo, sua estratégia de investimento, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

Ressalta-se que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), serão automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva formulados por Pessoas Vinculadas.

SUBSCRIÇÃO DAS COTAS

A subscrição das Cotas será realizada pelo seu valor unitário na Data de Emissão, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, os quais especificarão as condições da subscrição das Cotas.

Para os Investidores que aderiram à Oferta por meio da celebração de Pedido de Reserva, os Boletins de Subscrição correspondentes serão assinados, em nome de tais Investidores, conforme o caso, pelos Coordenadores, pelo Agente de Colocação Internacional ou pela Instituição Participante com a qual efetuou sua reserva, nos termos do Pedido de Reserva.

Os Investidores que aderirem à Oferta após a publicação do Anúncio de Início celebrarão seus Boletins de Subscrição diretamente junto aos Coordenadores, ao Agente de Colocação Internacional ou à Instituição Participante competente.

INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

A primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, conforme o caso e a critério de cada Investidor, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou diretamente com o Administrador, de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, observado que a primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas junto (a) à BM&FBOVESPA observará os seguintes procedimentos operacionais: (i) até às 9h00 da data da liquidação, as Cotas deverão ter sido integralmente depositadas pelo Fundo na BM&FBOVESPA. As Cotas da Oferta depositadas pelo Fundo deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer encargos, ônus ou gravames; (ii) até às 10h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá receber a planilha de liquidação do Coordenador Líder com as indicações do valor líquido a ser pago ao Emissor e os valores referentes às comissões devidas por conta da liquidação física e financeira; (iii) até as 14h30 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá informar ao Coordenador Líder acerca do recebimento dos valores totais depositados na sua conta de liquidação, identificando os valores de possíveis Falhas; (iv) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir ao Emissor, na conta informada à BM&FBOVESPA pelo Coordenador Líder, por meio da BM&FBOVESPA, os respectivos montantes a ela informados pelo Coordenador Líder; e (v) até às 15h00 da data da liquidação, a BM&FBOVESPA deverá transferir aos investidores o respectivo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta; e (b) ao Administrador ocorrerá na respectiva data de primeira integralização/liquidação, mediante transferência eletrônica disponível – TED para a conta corrente de titularidade do Fundo, em uma única parcela.

As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Emissão serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir as Cotas do Fundo, após a Data de Emissão, contatar diretamente o Coordenador Líder e/ou o Administrador.

A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Boletim de Subscrição, até às 12:00 horas da data de liquidação da Oferta.

Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto, (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.

Na hipótese de não ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, a exclusivo critério da JHSF, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Na hipótese de não colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de não observância da Quantidade Mínima de Investidores, os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado suas Cotas receberão por meio de procedimento adotado pelo Administrador ou BM&FBOVESPA, conforme o caso, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de sua integralização, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA. A negociação das Cotas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA somente ocorrerá após a concessão do registro de funcionamento do Fundo por parte da CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

Adicionalmente, os Investidores que realizaram a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Administrador, nos termos previstos neste Prospecto, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado secundário.

Os investidores que adquirirem suas Cotas em mercado secundário, mediante negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, deverão enviar ao Administrador uma cópia da(s) nota(s) de corretagem referente(s) à aquisição de suas Cotas, para fins de cálculo e retenção na fonte do Imposto de Renda devido pelo investidor nas hipóteses de amortização e/ou resgate das Cotas, se aplicável.

PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

As Cotas objeto da Oferta são destinadas 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Observado o Valor Mínimo de Investimento, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no Item "Tributação dos investidores" da Seção "Tributação", na página 123 deste Prospecto.

O Valor Mínimo de Investimento por investidor nas Cotas é de 100 (cem) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 10.000,00 (dez mil reais). Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, conforme procedimento abaixo descrito, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA

O investimento nas Cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa. 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. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", constante das páginas 65 a 73 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por eles assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, o Coordenador Líder poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação ou por republicação do Aviso ao Mercado, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início ("Anúncio de Retificação"), conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e de que tem conhecimento das novas condições. Os Distribuidores deverão comunicar diretamente aos investidores que já tiverem aderido à

Oferta sobre a referida modificação para que os investidores confirmem, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação dos respectivos Distribuidores, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta. Em caso de ausência de manifestação do investidor, os Distribuidores presumirão que referido investidor pretende manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, os valores dados em contrapartida à integralização das Cotas.

Em razão das novas características da Oferta indicadas no Aviso ao Mercado republicado em 13 de junho de 2013, os Investidores que celebraram os Pedidos de Reserva até o dia 11 de junho de 2013 puderam, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, desistir do seu Pedido de Reserva durante o Período de Desistência, tendo informado, para tanto, sua decisão aos Coordenadores ou às Instituições Participantes, conforme o caso, para a qual tenham apresentado seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço do respectivo Coordenador ou Instituição Participante da Oferta). Os investidores que não informaram sua decisão de desistência no prazo acima mencionado, tiveram seus Pedidos de Reserva considerados válidos e deverão efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento na data de liquidação financeira da Oferta na BM&FBOVESPA.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, 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 nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após a obtenção do respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanáveis de regulamento. 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.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação.

Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

Todos os custos incorridos no âmbito da constituição do Fundo e na realização da Oferta foram arcados integralmente pela JHSF, de modo que não serão debitados do Fundo, conforme previsto e detalhados no item 5.5 do Contrato de Distribuição. Dentre os custos arcados pela JHSF incluem-se, sem limitação, os custos referentes (i) à comissão de coordenação, colocação e liquidação devida aos Coordenadores e às Instituições Participantes, (ii) às taxas de registro da Oferta na CVM e na BM&FBovespa, (iii) à taxa de liquidação da Oferta na BM&FBovespa, (iv) à elaboração do Estudo de Viabilidade, (v) aos honorários dos assessores legais da Oferta, (vi) aos custos com publicações, impressões de Prospectos e outros. Sem prejuízo, a partir do protocolo dos documentos necessários à concessão do registro automático de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08, o Fundo passará a ser responsável pelos encargos decorrentes de sua operação, notadamente aqueles descritos na seção "Taxas e Encargos do Fundo", constante da página 95 deste Prospecto.

PUBLICAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE A OFERTA

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, foram/serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar as Cotas.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição pública das Cotas será realizada no Brasil pelos Coordenadores e pelas Instituições Participantes sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição e dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição. Os esforços de colocação no exterior serão realizados exclusivamente nos Estados Unidos da América, pelo Agente de Colocação Internacional.

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder assumiu a função de instituição intermediária líder responsável pela Oferta.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	16/01/2013
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	17/05/2013
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	17/05/2013
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	17/05/2013
5.	Início do Período de Reserva	24/05/2013
6.	Atendimento de exigências de vícios sanáveis da Oferta	12/06/2013
7.	Republicação do Aviso ao Mercado com os logos das Instituições Participantes e abertura de prazo de 5 (cinco) dias úteis para os Investidores desistirem das novas condições da Oferta	13/06/2013
8.	Fim do prazo de desistência para os Investidores	20/06/2013
9.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	26/06/2013
10.	Término do Período de Reserva	12/07/2013
11.	Alocação das Cotas junto aos Investidores	16/07/2013
12.	Publicação do Anúncio de Início da Oferta	16/07/2013
13.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/07/2013
14.	Liquidação financeira da Oferta na BM&FBOVESPA	17/07/2013
15.	Comunicado ao Mercado	Até o dia 24/07/2013
16.	Publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta	Até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início
17.	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e/ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA.

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM n° 400.

DECLARAÇÕES DO ADMINISTRADOR E COORDENADOR LÍDER

O Administrador declara que **(i)** os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; **(ii)** este Prospecto de distribuição pública das Cotas da Primeira Emissão do Fundo contém as informações verdadeiras, relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e **(iii)** é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

O Coordenador Líder declara que **(i)** tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Administrador por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto da Oferta, serão suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** este Prospecto da Oferta contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

O Administrador e o Coordenador Líder ainda declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e/ou à CVM.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS E DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- O Setor Imobiliário - Histórico 49
- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário 49
- Visão Geral da Fazenda Boa Vista 53
- O Mercado de Segunda Residência no Brasil 61

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O SETOR IMOBILIÁRIO – HISTÓRICO

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado com os fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita.

As informações prestadas neste Item "O Setor Imobiliário - Histórico" correspondem apenas às opiniões do Gestor e do Administrador e/ou aos dados históricos relacionados ao Setor Imobiliário, de modo que não há qualquer garantia de que as tendências acima expostas permaneçam vigentes.

O MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Com o crescimento estável do País ao longo dos últimos anos, somado ao aumento da renda média da população, observa-se uma crescente busca por investimentos alternativos mais rentáveis no mercado.

O crédito imobiliário ampliou-se consideravelmente, os prazos de financiamento se alongaram e houve o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil.

Nos primeiro bimestre do exercício de 2013, de acordo com as informações disponíveis na página da CVM na internet, já foram registradas 5 (cinco) novas ofertas públicas primárias de cotas de fundo imobiliário, totalizando o valor de aproximadamente R$ 728 milhões. No exercício de 2012, foram registradas 44 (quarenta e quatro) ofertas públicas primárias de cotas de fundos de investimento imobiliário, totalizando, aproximadamente, R$ 11,07 bilhões, sendo que no ano de 2011 foram registradas emissões de R$ 7,66 bilhões em cotas de fundos imobiliários, e no exercício de 2010, o volume de registros foi de R$ 9,8 bilhões.

Os fundos imobiliários são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores, na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os fundos imobiliários alocam seus recursos essencialmente em imóveis já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou até em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos fundos imobiliários provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a esses. Os fundos imobiliários são fundos fechados, ou seja, não é possível realizar o resgate de suas cotas. Logo, para deixar de ser cotista de um fundo imobiliário, é necessário alienar as cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

Atualmente, com a grande procura por investimentos em fundos imobiliários percebe-se uma tendência de aquecimento do mercado imobiliário, o que corrobora para a valorização das cotas e o aumento de liquidez nas negociações das cotas dos fundos imobiliários, atraindo por sua vez, mais investidores interessados nessa classe de ativos.

Vale ressaltar que os fundos imobiliários possuem suas cotas registradas para a negociação em mercado de bolsa, sendo que tais cotas podem ser objeto de amortizações periódicas, de acordo com o regulamento de cada fundo. Tendo em vista que a amortização de cotas gera um ajuste para baixo no valor das cotas, o investidor deve realizar uma análise individual de cada fundo de investimento imobiliário antes de investir em suas cotas, inclusive avaliando o preço de negociação das Cotas no secundário e o fato de tais cotas estarem sendo negociadas com ou sem o direito ao pagamento de rendimentos ou amortizações de cotas.

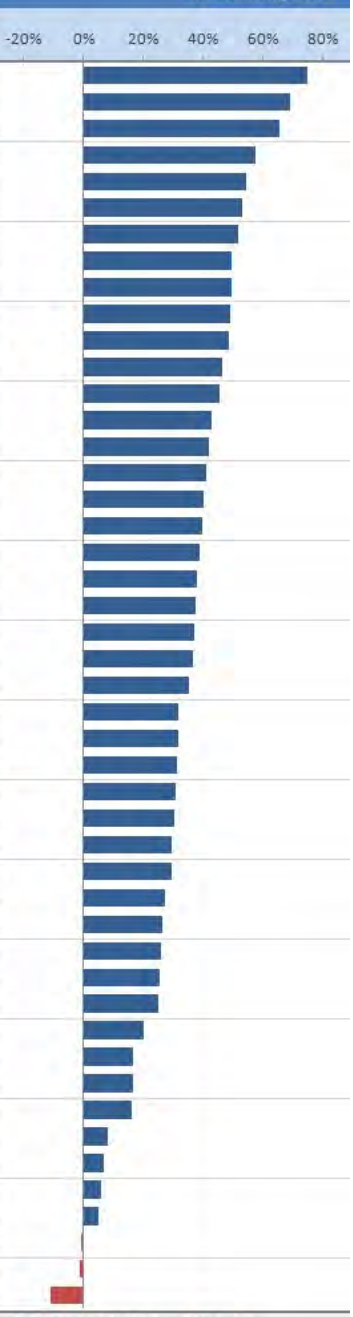
Os fundos imobiliários têm se mostrado veículos eficazes para o investidor que procura um ativo diferenciado que lhe traga rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelo investimento em renda fixa tradicional. O aumento da procura por cotas de fundos imobiliários está relacionada, em geral, às características de distribuição aos Cotistas de rendimentos periódicos. No gráfico abaixo pode-se observar que a partir de 2008 houve uma significativa evolução do volume de negociação de cotas e, consequentemente, o aumento do volume financeiro:

** Dados atualizados até 28/03/2013*
Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário de abril de 2013, divulgado pela BM&FBovespa.

O fundo imobiliário também se mostra atrativo na medida em que possibilita o acesso de pequenos investidores ao mercado de capitais e permite, conforme o caso, acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, os quais não necessariamente seriam acessíveis a investidores individuais. Além disso, o cotista de um fundo imobiliário usufrui da maior liquidez e facilidade de negociação das cotas em bolsa ou mercado de balcão, conforme o caso vis-à-vis a liquidez de ativos imobiliários em geral. O cotista também usufrui da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos, desde que atendidos os requisitos estabelecidos pela legislação (conforme previsto na Seção "Tributação" na página 123 deste Prospecto). A tabela abaixo demonstra a rentabilidade dos fundos imobiliários durante o exercício de 2012:

Rentabilidade dos Fundos Imobiliários em 2012 [1] — dezembro/2012

#	Fundo Imobiliário	Código	Rentabilidade em 2012
1	Hotel Maxinvest	HTMX11B	74,76%
2	Memorial Office	FMOF11	69,13%
3	Torre Almirante	ALMI11B	65,56%
4	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	57,62%
5	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	54,46%
6	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	53,14%
7	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	51,68%
8	Projeto Água Branca	FPAB11	49,77%
9	Shopping Pátio Higienópolis	SHPH11	49,57%
10	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	49,24%
11	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	48,65%
12	Torre Norte	TRNT11B	46,47%
13	Square Faria Lima	FLMA11	45,38%
14	Anhanguera Educacional	FAED11B	42,85%
15	Industrial do BRasil	FIIB11	42,04%
16	CENESP	CNES11B	41,07%
17	Europar	EURO11	40,16%
18	Caixa Cedae	CXCE11B	39,99%
19	AESAPAR	AEFI11	39,02%
20	Hospital da Criança	HCRI11B	38,05%
21	Parque Dom Pedro Shopping Center	PQDP11	37,56%
22	Mercantil do Brasil	MBRF11	37,14%
23	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	36,76%
24	Presidente Vargas	PRSV11	35,22%
25	CSHG Real Estate	HGRE11	31,97%
26	RB Capital Renda I	FIIP11B	31,84%
27	GWI Condomínios Logísticos	GWIC11	31,24%
28	Edifício Ourinvest	EDFO11B	30,89%
29	BB Progressivo	BBFI11B	30,35%
30	Grand Plaza Shopping	ABCP11	29,77%
31	Max Retail	MAXR11B	29,36%
32	Campus Faria Lima	FCFL11B	27,17%
33	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	26,57%
34	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	26,06%
35	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCI11	25,59%
36	RB Capital Renda II	RBRD11	24,94%
37	CSHG Logística	HGLG11	20,05%
38	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	16,76%
39	TRX Realty Logística Renda I	TRXL11	16,72%
40	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	16,41%
41	Floripa Shopping	FLRP11B	8,03%
42	Caixa TRX Logística Renda	CXTL11	6,99%
43	The One	ONEF11	5,79%
44	West Plaza	WPLZ11B	5,05%
45	Mais Shopping Largo 13	MSHP11	-0,67%
46	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	-1,14%
47	FII BB Renda Corporativa	BBRC11	-10,90%
		Média	**40,21%**

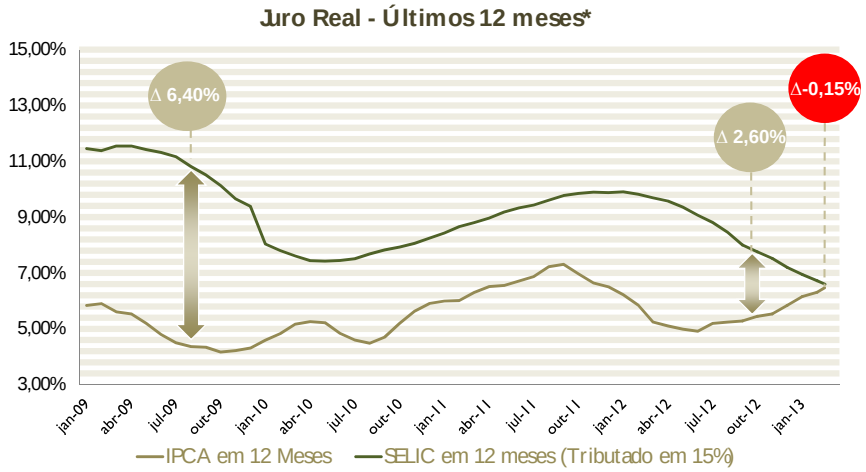


[1] Cálculo através da Taxa Interna de Retorno (TIR), considerando a variação da cota do fundo e suas distribuições

Fonte: http://www.fundoimobiliario.com.br/rentabilidades.htm#.

As informações prestadas neste Item "O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário" correspondem apenas às opiniões do Gestor e do Administrador e/ou aos dados históricos relacionados ao Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário, de modo que não há qualquer garantia de que as tendências acima expostas permaneçam vigentes.

Juro Real: O rendimento nos últimos 12 meses de aplicações indexadas à taxa básica de juros, tributadas a uma alíquota de IR de 15%, não superam sequer a variação apresentada pelo IPCA/IBGE no mesmo período.



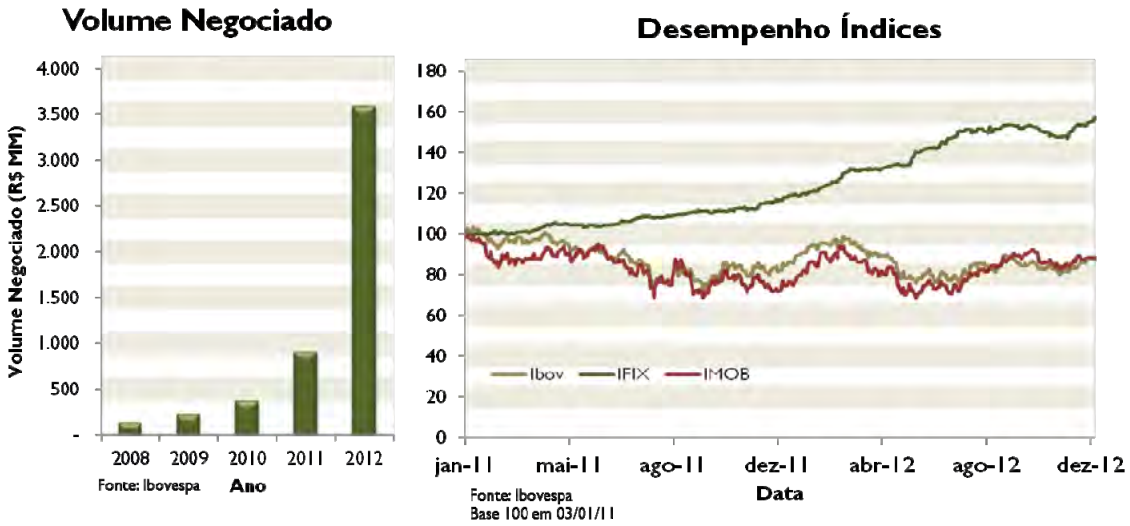
* Data Base: Março/2013
Fontes: IBGE/Tesouro Nacional

Investimentos em Imóveis x Investimentos em Fundos de Investimento Imobiliário

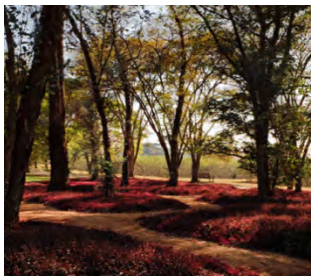
	Imóvel	Fundo Imobiliário
Simplicidade	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança etc.	Por meio do *Home Broker*, o investidor negocia as suas cotas sem se preocupar com burocracia e o dia a dia do investimento
Liquidez	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel	As cotas do fundo podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&F Bovespa**
Custo de entrada e saída	Os custos de corretagem na entrada e na saída em uma transação de imóveis são em média, de 2 a 6% do valor de negociação	O investidor paga aproximadamente 0,5% de corretagem para negociar suas cotas no mercado
Vantagem fiscal	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física*, o que aumenta o retorno
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos	O fundo possui escala de recursos suficiente para contratar profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade

*** Isento de IR para cotistas PF, Desde que (i) as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Para maiores informações vide o item "Tributação dos Investidores" na seção "8. Tributação", na página** 123 **deste Prospecto.**
**** Leia atentamente a seção Risco Relacionados a Liquidez, na página** 65 **deste Prospecto.**

Liquidez e Desempenho – Fundos de Investimento Imobiliários



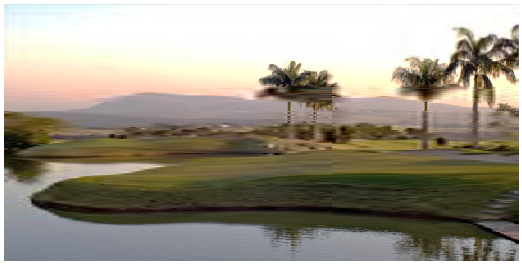
VISÃO GERAL DA FAZENDA BOA VISTA

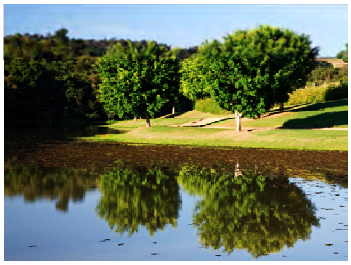


Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto por parte do Fundo, integrantes da Fazenda Boa Vista, tem como público-alvo clientes da classe A.

A Fazenda Boa Vista é um condomínio de luxo de campo de grande porte da JHSF. Lançado no final de 2007, é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda, que incorpora a natureza do interior de São Paulo em um projeto feito pelos melhores profissionais do setor.

Um projeto com investimento em infraestrutura e *amenities* inéditos no Brasil com a qualidade JHSF.





Localizada no km 102 da rodovia Castello Branco, nos municípios de Porto Feliz, Iperó e entornos, todos eles no Estado de São Paulo, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores os confortos da vida urbana no campo, com total segurança. Entrecortada por alamedas

arborizadas com calçamento natural, apresenta lindas vistas para a bela Serra de Ipanema e para a paisagem suave de colinas da região.

Com cerca de 200 residências e Villas construídas, já estão em plena operação o Hotel Fasano, o Centro Equestre, um campo de golfe, quadras de tênis e poliesportivas, assim como o Kid´s Club e a fazendinha, destinados à recreação infantil, além de trilhas para bicicleta, cavalgadas e caminhadas. Tudo isso numa propriedade de aproximadamente 11,6 milhões de m² (onze milhões e seiscentos mil metros quadrados), sendo um quarto dessa área coberta por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integram à vegetação original do local.

Área Bruta: 11,6 milhões m²;

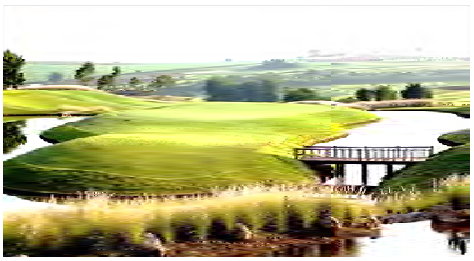
Área de Ruas: 24 km já construídos de ruas asfaltadas;

Árvores Nobres: 20.000 árvores plantadas na área do empreendimento;

Área de Lagos: 500.000 m² já implantados;

Área Verde: 2.200.000 m² de área verde existente, incluindo matas;

Área Irrigada atual: 1.900.000 m².



Ao criar a Fazenda Boa Vista, a JHSF introduziu no mercado um produto inédito, com planejamento e implantação que privilegiam a harmonia do projeto arquitetônico do complexo. O renomado escritório norte-americano Cooper, Robertson & Partners, com larga experiência no desenvolvimento de empreendimentos de campo bem sucedidos, foi contratado para elaborar o plano geral. Outra medida foi definir grandes nomes da arquitetura para assinar os projetos das residências a serem construídas no local: Marcos Tomanik, Marcio Kogan, Erick Figueira de Mello, Thiago Bernardes e Paulo Jacobsen, Cândida Tabet, Antônio Scarpa, Sig Bergamin, Carolina Maluhy e Isis Chaulon, João Armentano, Felipe Diniz, Rocco Associados e Dado Castello Branco. Para projetar as obras das áreas comuns, como o Club House do golfe, o Kid´s Club, o Centro Equestre e o Hotel Fasano, foi escolhido o premiado arquiteto Isay Weinfeld. A paisagista Maria João D´Orey é quem assina o paisagismo da Fazenda Boa Vista, um dos pontos altos do empreendimento.

O compromisso da JHSF com a sustentabilidade resultou na instalação de equipamentos que asseguram a proteção ao meio ambiente. Algumas das iniciativas são:

- Estação de tratamento de esgotos;
- Medidas para garantir eficiência energética e para conservação das fontes naturais de água;
- Aquecimento solar nas casas;
- Viveiros ecológicos para replantio e obtenção de mudas de árvores nativas; e
- Mecanismo de reuso de água para irrigação e utilização de sistemas de aproveitamento de água de chuva, os quais devem ser instalados em breve, bem como a coleta seletiva de lixo.

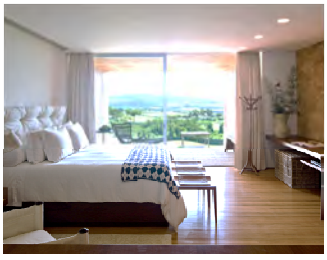
Valorizar a relação com a comunidade local é sempre foco da JHSF em todos os empreendimentos que desenvolve. No caso da Fazenda Boa Vista, há diversas ações sociais colocadas em prática, tais como:

- Programas de apoio aos empreendedores locais para fornecimento de serviços para as residências da Fazenda Boa Vista.
- Projetos de capacitação da mão de obra, para que os moradores da vizinhança possam aproveitar as oportunidades de trabalho geradas pelo empreendimento;
- Juntamente com o Instituto Ecofuturo, implantação de uma biblioteca aberta ao público em julho de 2009;
- Parceria com o Fundo de Solidariedade da cidade de Porto Feliz, para a realização de diversas ações sociais.
- Acordo com trabalhadores rurais da área visando orientá-los para o plantio de insumos, a serem utilizados nos restaurantes e residências da Fazenda Boa Vista.

A Fazenda Boa Vista trata-se de um empreendimento que introduz no mercado brasileiro o conceito de Master Planned Community ao oferecer diversas soluções de segunda residência. Buscando ser o mais completo empreendimento de campo do país, a Fazenda Boa Vista tem infraestrutura que conta com:

Hotel Fasano: O ambiente despretensioso do campo se une ao conforto e sofisticação da marca Fasano. Arquitetura primorosa, decoração elegante e acolhedora e gastronomia 5 estrelas. Todos os 39 apartamentos - sendo 12 suítes – dispõem de vistas deslumbrantes. Marca registrada de todos os hotéis Fasano, o serviço é impecável, com mordomos à disposição para fazer e desfazer as malas e conciérges para organizar as atividades do dia, bem como atender solicitações especiais.

A piscina, um dos espaços de lazer mais procurados, dispõe de serviço de bar e restaurante com a grife Fasano. O hotel tem ainda dois bares: um snooker bar e outro no Golf Club House.



Campos de Golfe: é o único empreendimento no Brasil que contará com dois campos de golfe de 18 buracos projetados pelos dois escritórios mais renomados do mundo. O primeiro é assinado por Randall Thompson e o segundo, que será o primeiro Championship Golf Course da América Latina, é projetado por Arnold Palmer, um dos mais consagrados golfistas de todos os tempos. Cada um é servido por seu próprio club house, concebidos pelo arquiteto Isay Weinfeld, e com o fairway totalmente integrado à paisagem, com percurso entre lagos e matas nativas.

Centro Equestre: conta com modernas instalações para prática de salto e adestramento, picadeiro coberto, pistas de grama e areia, redondéis, sendo um coberto, muitos piquetes e uma sede social. Haverá no local cocheiras para cavalos, veterinária e sala para treinadores.

Campos de Pólo: dois campos de polo, sendo um de categoria internacional e o outro de treino.

Centro de Tênis: composto atualmente por 3 quadras, com previsão de construção de outras 4.

Trilhas e Esportes: alamedas arborizadas para caminhadas e corridas somam-se ainda a diversas trilhas, ideais para passeios de bicicleta e a cavalo. O centro esportivo conta com quadras poliesportivas e campos de futebol society.

Heliporto: conta com 6 helipads e um VIP lounge.

Spa: O Spa Fazenda Boa Vista será um dos mais modernos do país e oferecerá uma linha completa de tratamentos inéditos e inovadores no Brasil destinados a proporcionar bem-estar, saúde e relaxamento.

Kid's Center: possui uma brinquedoteca, salas de vídeo e playground. Monitores treinados cuidam da diversão dos pequenos. A Fazendinha traz o clima de vida no campo para as crianças, com um curral com animais típicos de sítios e fazendas como vacas leiteiras, ovelhas, coelhos e galinhas, onde as crianças podem acompanhar de perto a ordenha e saborear o leite fresco, além de poder alimentar os animais.

A Fazenda Boa Vista é explorada hoje pela JHSF por meio da comercialização das Unidades (Estâncias, Estâncias do Laranjal, Lotes, Villas 1 e Villas 2). Durante a primeira fase, além das Unidades, nos moldes daquelas que serão objeto de investimento indireto pelo Fundo, foram comercializadas também as "Residências", incorporações residenciais prontas com projetos de renomados arquitetos.

Lotes

As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram a Fazenda Boa Vista.

Estâncias

As Estâncias são as maiores propriedades do empreendimento, com áreas a partir de 7 mil m². Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe. Para fins desse prospecto, estão excluídas da definição de Estâncias, as Estâncias do Laranjal, abaixo descritas.

Estâncias do Laranjal

As Estâncias do Laranjal são áreas com metragem de 20 mil m² ou superior, objeto da matrícula nº 50.250, do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP. As Estâncias do Laranjal encontram-se em uma área da Fazenda Boa Vista onde optou-se por um menor adensamento e, consequentemente, uma interferência menor da sua implantação no âmbito da preservação ambiental.

Villas

VILLAS
Casas com área de 208 à 490 m²

Já as Villas são incorporações imobiliárias de segunda residência em que os proprietários podem optar por contratar os serviços de conciérge, room service e governança do Hotel Fasano.

Já foram lançadas as seguintes Villas:

- **Villas Fasano do Hotel**: São 45 Villas de 294 e 432 m² assinadas por Isay Weinfeld. Os moradores compartilham um jardim de 130 mil m² composto por árvores frondosas de espécies nativas.

- **Villas Fasano do Tênis**: São 5 Villas, com 462 m² de área construída, em terrenos de 2.100m² a 2.600 m². Todo o conforto de 4 suítes, lareira e um grande terraço integrado à piscina, assinadas por Márcio Kogan, cuja característica principal são grandes aberturas de vidro. Todas as Villas têm vista para o lago e estão localizadas numa das ruas mais belas e arborizadas do haras.

- **Villas Fasano do Lago**: São 54 Villas de 316 m² em dois pavimentos com 3 ou 4 suítes. Tem projeto arquitetônico de Marcio Kogan e estão próximas ao Hotel Fasano, em uma área de 220 mil m², cercada por jardins com vista para três lagos. Enquanto o andar superior proporciona uma vista privilegiada, o inferior, envidraçado do piso ao teto, oferece total integração com o jardim externo. Além disso, as residências tem piscina em um deck que se projeta em direção ao lago.

- **Villas Fasano do Golfe**: Projetadas por Márcio Kogan, as nove Villas Fasano do Golfe tem área de 490 m², quatro suítes, piscina e ampla área de convivência. Terão total integração com a natureza com linda vista para a exuberante paisagem da região. Nas salas de estar, serão utilizados grandes panos de vidros, que quando abertos possibilitam a configuração de uma ampla varanda, integrando sala, pátio e piscina, o que também proporciona à casa uma agradável circulação de ar e luz.

- **Villas Fasano do Pólo**: Serão 15 villas de 384 m² distribuídos em dois pisos, com 3 suítes e terraço gourmet. O projeto arquitetônico foi assinado por Isay Weinfeld. Com vista para o campo de pólo e também para o campo de golfe assinado por Randall Thompson, as villas oferecerão aos proprietários belas paisagens.

- **Villas da Hípica**: As Villas da Hípica serão 11 casas de dois pavimentos e três suítes, com 208 m² privativos, localizadas próximas ao Centro Equestre do empreendimento de campo. O projeto arquitetônico de Gui Mattos propicia completa integração à natureza e vista privilegiada da fazenda pelas varandas da residência.

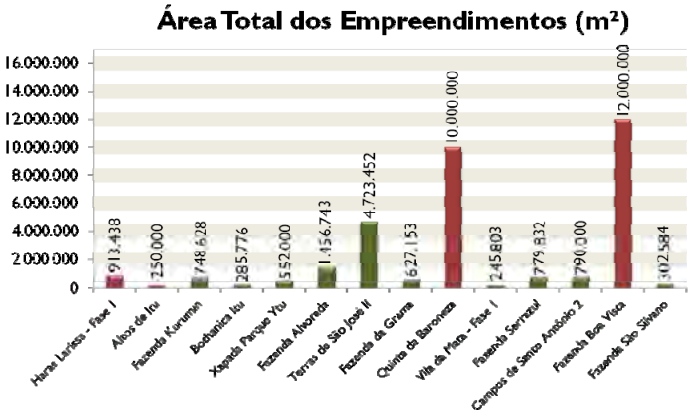
- **Residências da Mata**: As Residências da Mata estão localizadas próximas à mata nativa existente no empreendimento, o que proporcionará um belo visual e um clima agradável. Com metragens de 370 a 434 m², terão quatro suítes e sala para home theater, distribuídos em três pavimentos. Painéis de vidros cuidadosamente posicionados proporcionam luminosidade às casas e asseguram aos proprietários total privacidade. O projeto arquitetônico será assinado por Gui Mattos.

Para fins dessa Oferta e do Plano de Negócios, as Villas foram subdivididas em Villas 1 e Villas 2. As Villas 1 são compostas por casas com área igual ou inferior a 300 m². Já as Villas 2 são compostas por casas com área superior a 300 m².

A aquisição, pelo Fundo, de participação no VGV da Fazenda Boa Vista ocorrerá apenas após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, não pertencendo, ainda, ao Fundo.

O MERCADO DE SEGUNDA RESIDÊNCIA NO BRASIL

Há um total de 15 empreendimentos de segunda residência localizados a um raio de até 150km da cidade de São Paulo, o maior entre eles é o Fazenda Boa Vista, com 12.000.000,00 m².



Fonte: Colliers International

O mercado de segunda residência apresentou elevado crescimento entre 2004 e 2012, de modo que a área total em empreendimentos de segunda residência cresceu à taxa de 15,89% a.a. entre 2004 e 2012.

De acordo com os estudos realizados, o crescimento da área total deve ser inferior a 5% a.a. nos próximos anos, conforme se verifica nos gráficos abaixo:

Fonte: Colliers International

Fonte: Colliers International

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

- Riscos Relacionados à Liquidez 65
- Risco de Bloqueio à Negociação de Cotas 65
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento 65
- Riscos de Crédito 66
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização 66
- Risco de Diluição 66
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 66
- Risco de Desapropriação 67
- Risco de Sinistro 67
- Risco das Contingências Ambientais 67
- Risco de Despesas Extraordinárias 67
- Risco do Questionamento Estrutural 68
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo 68
- Riscos Tributários 68
- Risco Institucional 69
- Riscos Macroeconômicos Gerais 69
- Risco Jurídico 70
- Risco do Investimento Indireto em Bens Imóveis 70
- Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima 70
- Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque 71
- Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda 71
- Riscos Relativos às Alterações do VGV 72
- Riscos Decorrentes da Auditoria Legal 72
- Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos Imobiliários 73
- Risco da Fiança Prestada pelo Empreendedor 73
- Demais Riscos 73

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o Investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

RISCOS DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na BM&FBOVESPA até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá realizar esse desinvestimento por meio da negociação de suas Cotas no ambiente da BM&FBOVESPA.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas, acima da Rentabilidade Mínima, dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente, ainda que indiretamente, da velocidade das vendas das Unidades em Estoque, dos valores efetivamente alcançados na comercialização de tais Unidades dos Empreendimentos Imobiliários e da existência de lucro contábil nas SCP decorrente dessas vendas, excluídas ainda as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. A Rentabilidade Mínima, por sua vez, depende do risco de crédito do Empreendedor e/ou das Sociedades, nos termos descritos adiante.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, no âmbito da Rentabilidade Mínima dos valores distribuídos pelo Veículo de Investimento, sendo que este, por sua vez, dependerá do recebimento dos valores correspondentes ao percentual do VGV dos Empreendimentos Imobiliários estabelecido nas SCP e no Acordo de Investimento, a serem pagos ao Veículo de Investimento pelas Sociedades. Caso, por qualquer motivo (inclusive, a inexistência de resultado nas Sociedades), o Fundo não receba recursos suficientes para realizar a distribuição da Rentabilidade Mínima aos seus cotistas, caberá ao Empreendedor, na qualidade de fiador das obrigações assumidas pelas Sociedades nas SCP, assegurar o recebimento destes recursos pelo Fundo para que este possa distribuir a Rentabilidade Mínima aos seus cotistas. No entanto, ressalta-se que o Administrador e o Coordenador Líder não avaliaram a capacidade financeira e/ou realizaram qualquer tipo de auditoria do Empreendedor e/ou das Sociedades.

Dessa forma, o Fundo está indiretamente sujeito ao risco de crédito do Empreendedor e das Sociedades, os quais poderão não deter recursos disponíveis para pagar ao Fundo ou ao Veículo de Investimento, conforme o caso, os valores a eles devidos.

Adicionalmente, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio da qual poderá exercer contra o Empreendedor a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de término de seu prazo de duração ou ocorrência de certos eventos, observadas as demais cláusulas e condições do referido instrumento.

RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Adicionalmente, conforme descrito neste Prospecto, até 100% (cem por cento) das Cotas da Primeira Emissão do Fundo poderão ser alocadas em Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva, sendo que, as deliberações que sejam tomadas pelo Cotista que seja Pessoa Vinculada podem levar em consideração interesses que não sejam convergentes com os melhores interesses do Fundo ou dos demais Cotistas, em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos demais Cotistas.

RISCO DE DILUIÇÃO

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

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, do Escriturador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Em razão do Fundo investir, ainda que indiretamente, em bens imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo, impactando a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, seja ele o Fundo, o Veículo de Investimento ou as Sociedades, uma indenização definida levando em conta determinados parâmetros, a qual, no entanto, têm se mostrado historicamente inferior ao valor de mercado de tais imóveis, acarretando perdas, direta ou indiretamente ao Fundo.

RISCO DE SINISTRO

Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo não contam com a contratação de seguros para a cobertura de eventuais prejuízos decorrentes de danos à integridade física das Unidades correspondentes. Dessa forma, eventuais sinistros que venham a ocorrer em qualquer das Unidades em Estoque serão arcados integralmente pelas Sociedades, o que poderá comprometer sua situação financeira e, consequentemente sua capacidade em cumprir com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento, incluindo, sem limitação, a Rentabilidade Mínima.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento indireto nos Empreendimentos Imobiliários, eventuais contingências ambientais em tais Empreendimentos Imobiliários podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para as Sociedades ou para o Empreendedor, o que poderá afetar a capacidade das Sociedades e do Empreendedor de honrar com as obrigações existentes perante o Veículo de Investimento e, indiretamente, perante o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Cumpre ressaltar ainda que a auditoria legal dos Empreendimentos Imobiliários conduzida no âmbito da presente Oferta não abrangeu a análise de quaisquer aspectos ou contingências ambientais.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo estará sujeito à existência de despesas extraordinárias nos Empreendimentos Imobiliários, 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 ou conclusão dos Empreendimentos Imobiliários, sendo que o eventual pagamento de tais custos, ainda que, nos termos das SCP, sejam de responsabilidade das Sociedades e não do Fundo, podem impactar (i) o preço de venda e/ou a velocidade de vendas das Unidades, bem como (ii) a capacidade das Sociedades e/ou da JHSF de honrar com as obrigações existentes em razão das SCP e do Acordo de Investimento perante o Veículo de Investimento e, indiretamente, perante o Fundo.

Adicionalmente, em caso de inadimplemento das obrigações de pagamento do preço de exercício da Opção de Venda ou da Opção de Compra e excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo passará a deter diretamente as quotas representativas do capital social das Sociedades submetendo-as a leilão, nos termos da legislação em vigor, de modo que obrigação das Sociedades em arcar com tais despesas refletirão no valor patrimonial das quotas das Sociedades e, potencialmente, no valor que estas serão arrematadas em leilão, impactando o patrimônio do Fundo.

RISCO DE QUESTIONAMENTO ESTRUTURAL

A estrutura utilizada para o investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, bem como para a condução dos Empreendimentos Imobiliários pelas Sociedades pode gerar questionamento de origem fiscal e, em última análise, aplicação de tributação diversa da observada, com possível aumento da carga tributária e, conforme o caso, ocasionar prejuízos ao Fundo, ao Veículo de Investimento e/ou às referidas Sociedades, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Investidor.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo destinará os recursos captados na Oferta exclusivamente para aquisição de quotas do Veículo de Investimento, exceto pela alocação de recursos em Ativos de Renda Fixa, nos termos de condições estabelecidos no Regulamento. O Veículo de Investimento, por sua vez, investirá nos Empreendimentos Imobiliários por meio das SCP. Tais Empreendimentos Imobiliários são todos integrantes da Fazenda Boa Vista e possuem características bastante semelhantes entre si, principalmente em relação ao fato de serem empreendimentos imobiliários de segunda residência, de alto padrão, destinados às classes A e B.

Tal situação gera uma concentração da carteira do Fundo, com exposição aos riscos que venham a afetar a Fazenda Boa Vista e o segmento de empreendimentos imobiliários de segunda residência de alto padrão. Assim, quaisquer fatores que venham a afetar diretamente a Fazenda Boa Vista ou quaisquer outros efeitos externos que venham a afetar o setor de empreendimentos imobiliários de segunda residência de alto padrão, poderão afetar a rentabilidade do Fundo.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos fundos de investimento imobiliário são isentas de tributação, desde que o referido fundo não aplique 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.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os dividendos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, 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: (i) as cotas do fundo devem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) 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 (iii) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas do Fundo são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco dessas regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

É importante esclarecer que eventuais aumentos ou reduções da carga tributária descritas acima não afetarão o pagamento da Rentabilidade Mínima pela Sociedades e/ou JHSF ao

Fundo, já que os custos ou benefícios daí decorrentes serão arcados/usufruídos exclusivamente pelas Sociedades e pela JHSF, porém poderão afetar diretamente a rentabilidade do Fundo naquilo que exceda o pagamento da Rentabilidade Mínima de forma negativa (em caso de aumento da carga tributária) ou positiva (em caso de redução da carga tributária).

Adicionalmente, as Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio, têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial e controle de capital, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

I. política monetária, cambial e taxas de juros;

II. políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação do Empreendedor ou que afetem os Empreendimentos Imobiliários;

III. inflação;

V. instabilidade social;

VI. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

V. política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

V. racionamento de energia elétrica; e

VI. outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Ainda, tais modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem os fatores acima mencionados irão impactar no Fundo na medida em quem afetam a velocidade de vendas das Unidades em Estoque, bem como o crédito e capacidade de pagamento do Empreendedor.

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 por meio de contratos, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca experiência e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

RISCO DO INVESTIMENTO INDIRETO EM BENS IMÓVEIS

Em razão do Fundo investir exclusivamente de forma indireta em bens imóveis, mediante a aquisição das quotas do Veículo de Investimento, ou ainda, na hipótese de excussão da Alienação Fiduciária de Quotas, mediante a detenção da titularidade de quotas das Sociedades, o Fundo, caso seja necessário, não poderá acessar diretamente os respectivos bens imóveis ou seus adquirentes, de modo que tais bens imóveis não servirão como qualquer tipo de garantia sequer para o pagamento da Rentabilidade Mínima do Fundo.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE MÍNIMA

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP, das Sociedades e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito das SCP e do Acordo de Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP, das Sociedades e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide o Item "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo previsto.

Além disso, as SCP, as Sociedades e o Empreendedor não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Prospecto, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

RISCOS RELATIVOS À DISCRICIONARIEDADE DO EMPREENDEDOR E DAS SOCIEDADES NA CONDUÇÃO DA COMERCIALIZAÇÃO DA FAZENDA BOA VISTA E DAS UNIDADES EM ESTOQUE

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

RISCOS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DA OPÇÃO DE VENDA

Nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, conforme descrito no Item "Sumário da Opção de Venda" da Seção "Características do Fundo", na página 88 deste Prospecto, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, obrigando o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários, correspondentes às quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, o Fundo poderá exercer a Opção de Venda, obrigando o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das

Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas para a Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Além disso, nas hipóteses em que a falência, a recuperação judicial ou extrajudicial afetar uma ou mais Sociedades, a excussão da Alienação Fiduciária de Quotas que garante o pagamento do preço de exercício da Opção de Venda poderá ficar total ou parcialmente inviabilizada. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas para a Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Em qualquer situação descrita acima, o Fundo está sujeito ao risco (i) de concentração ao Empreendedor para exercer sua Opção de Venda e (ii) de crédito do Empreendedor, visto que o mesmo pode não deter recursos disponíveis para pagar ao Fundo os valores a eles devidos.

RISCOS RELATIVOS ÀS ALTERAÇÕES DO VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As Informações, tabelas e gráficos que constam deste Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

RISCOS DECORRENTES DA AUDITORIA LEGAL

A auditoria legal dos Empreendimentos Imobiliários encontra-se em curso, com previsão de encerramento anterior à data de liquidação desta Oferta. Caso a auditoria legal não tenha sido integralmente concluída até a data de liquidação do investimento no Fundo, este poderá estar sujeito ao risco de questionamentos relativos à regularidade dos Empreendimentos Imobiliários, bem como ao risco de questionamento judicial das transferências dos imóveis que compõem os Empreendimentos Imobiliários, hipótese em que o Fundo faria jus apenas a eventual ajuste na sua participação no VGV e/ou no recebimento do preço de exercício da Opção de Venda, conforme previsto nos documentos da Oferta.

RISCOS RELATIVOS À EDIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para implementação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

RISCO DA FIANÇA PRESTADA PELO EMPREENDEDOR

Nos termos das SCP, do Contrato de Opção de Venda e de Compra e da Alienação Fiduciária de Quotas, o Empreendedor prestou fiança, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pelas Sociedades, sendo válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras das Sociedades.

Dessa forma, o Fundo está exposto ao risco de concentração da fiança ao Empreendedor, na qualidade de fiador, e ao seu risco de crédito, visto que o mesmo pode não deter recursos disponíveis honrar os valores devidos.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal 77
- Características Básicas do Fundo 77
- Forma de condomínio 80
- Prazo 80
- Objeto do Fundo 81
- Política de Investimentos 86
- Características Gerais dos Ativos Imobiliários 87
- Sumário da Opção de Venda 88
- Sumário da Opção de Compra 91
- Garantias 92
- Derivativos 92
- Da Amortização de Cotas do Fundo 92
- Liquidação 94
- Taxas e Encargos do Fundo 95
- Características das Cotas 96
- Política de Distribuição de Resultados e Amortização de Cotas 99
- Política de Exercício de Direito de Voto 100

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento e do Estudo de Viabilidade do Fundo, os quais se encontram anexos ao presente Prospecto, na forma dos Anexos I e IV, respectivamente. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento e do Estudo de Viabilidade antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM nº 472/08 e a Instrução CVM nº 400/03, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, poderão constar do patrimônio do Fundo (i) preponderantemente, os Ativos Imobiliários, e (ii) os Ativos de Renda Fixa, observada a Política de Investimento prevista no item 5.1.1 do Regulamento e no item "Política de Investimentos" prevista abaixo, na página 86 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas no Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo;

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX do Regulamento;

XIV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos no Regulamento;

XV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens do Regulamento;

XVI. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 do Regulamento; e

XVII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no capítulo X do Regulamento do Fundo.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam. A alteração aqui referida apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Convocação:

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. Ressalta-se, no entanto, que a Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia. 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 Geral.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

Ordem do Dia:

A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A ausência de resposta pelo Cotista será considerada como abstenção às propostas apresentadas pelo Administrador, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1 do Regulamento, conforme descritos na subseção *"Quóruns de Deliberação"* do Item "Características Básicas do Fundo" da Seção "Características do Fundo", na página 77 deste Prospecto, apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na forma prevista no Item "Atendimento aos Cotistas" da Seção "Atendimento aos Cotistas", na página 157 deste Prospecto.

Voto:

Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto no Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Instalação:

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado que, dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIII previstos na subseção "*Assembleia Geral de Cotistas*", do Item "Características Básicas do Fundo" da Seção "Características do Fundo", constante da página 77 deste Prospecto.

Lista de Cotistas:

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

O Administrador, após receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista neste item deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata este item, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II acima, serão arcados pelo Administrador.

Divulgação:

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará na hipótese de liquidação do Fundo.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração determinado, de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto investir, indiretamente, em um portfólio diversificado de Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos, direta ou indiretamente, pelo Empreendedor, os quais fazem parte da Fazenda Boa Vista, por meio da aquisição de quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento. Ainda, faz parte do objeto do Fundo, o investimento nos Ativos de Renda Fixa, na forma estabelecida na Política de Investimentos.

O Veículo de Investimento cujas quotas serão adquiridas pelo Fundo realizará o investimento nos Empreendimentos Imobiliários mediante a constituição das SCP com as Sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários.

Nos termos do Acordo de Investimento, o Veículo de Investimento participará da SCP na qualidade de sócio participante, e realizará sua contribuição à SCP exclusivamente em moeda corrente nacional, utilizando em cada SCP parte dos valores recebidos do Fundo decorrentes da integralização das quotas do Veículo de Investimento. Por sua vez, cada Sociedade participará da SCP na qualidade de sócia ostensiva, sendo responsável exclusiva e integralmente pelo planejamento, construção e desenvolvimento do respectivo Empreendimento Imobiliário e por realizar a contribuição das Unidades integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário, devidamente prontas e acabadas, para a constituição dos patrimônios especiais das SCP.

Dessa forma, (i) com relação aos Empreendimentos Imobiliários cujas obras já se encontram concluídas, as Sociedades realizarão a contribuição das Unidades integrantes do respectivo Empreendimento Imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos Empreendimentos Imobiliários em desenvolvimento, as Sociedades realizarão a contribuição (a) das Unidades integrantes dos respectivos Empreendimentos Imobiliários ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente Empreendimento Imobiliário, nos casos dos Empreendimentos Imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos Empreendimentos Imobiliários.

Em razão da contribuição realizada no Veículo de Investimento, o qual será o sócio participante das SCP, o Fundo, indiretamente, passará a ter o direito à participação de um percentual do VGV dos respectivos Empreendimentos Imobiliários desenvolvidos por cada Sociedade parceira, nos termos do Acordo de Investimento. Ainda, nos termos do Acordo de Investimento, a JHSF prestará fiança ao Veículo de Investimento, garantindo o recebimento mensal dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima.

Os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP.

No âmbito de cada SCP, o Veículo de Investimento terá direito ao recebimento dos lucros auferidos no respectivo Empreendimento Imobiliário, até o limite de sua participação no VGV, podendo a JHSF realizar a distribuição desproporcional de lucros no âmbito da SCP, observados os termos do Acordo de Investimento. Ainda, nos termos do Acordo de Investimento, a JHSF prestará fiança ao Veículo de Investimento, garantindo o recebimento mensal dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima.

(*) Para cálculo do *dividend yield* foi utilizado IPCA de 4,5% a.a., meta de inflação do Banco Central do Brasil
(**) Desde de que o Fundo seja negociado em bolsa , possua no mínimo 50 cotistas e o cotista não tenha mais de 10% das cotas
(***) A Rentabilidade Alvo não representa e não deve ser considerada pelo cotista como promessa ou garantia de rentabilidade

O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das quotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica da Assembleia Geral de Cotistas.

Rentabilidade Alvo

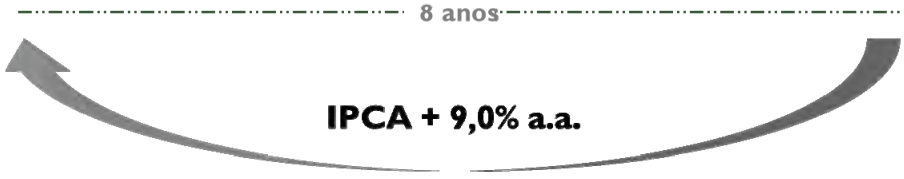
O Fundo busca proporcionar aos seus Cotistas rendimento anual equivalente à variação do IPCA/IBGE, acrescida de 9% (nove por cento) ao ano ou superior.

A modelagem do fundo consistiu em trazer, a valor presente, pela Rentabilidade Alvo, o fluxo de vendas esperado dos produtos a serem comercializados nos Empreendimentos Imobiliários:

Resumo anual

R$ mil	Total	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Recebimento									
Estâncias	**574.560**	58.183	104.901	127.544	129.457	104.765	44.977	4.734	-
Lotes	**527.417**	41.526	69.115	78.786	79.968	81.168	82.385	68.281	26.188
Villas	**190.148**	31.330	54.153	52.733	35.620	14.705	1.607	-	-
Estoque Previsto	**99.362**	-	-	-	-	-	-	-	99.362
Recebíveis Previsto	**1.943**	-	-	-	-	-	-	-	1.943
Recebimento Líquido	**1.325.634**	**123.881**	**216.199**	**245.281**	**232.268**	**190.526**	**122.166**	**69.270**	**126.044**

Recebimento Total VP (R$ mil)	
Villas	146.422
Lotes	377.017
Estâncias	460.422
Total	**983.861**



Fonte: Modelo elaborado pela Rio Bravo

	Preço de Venda (R$/m²)	Veloc. de Vendas (Unid./Mês)
Villas	7.280,4	2,50
Lotes	489,2	3,40
Estâncias	482,3	1,10

Escolha das premissas de acordo com o histórico do empreendimento	
Preço de Venda*	Média dos últimos 12 meses
Velocidade de Vendas	Média histórica dos anos 2010, 2011 e 2012
% à Prazo/Vista	Média histórica dos últimos 24 meses

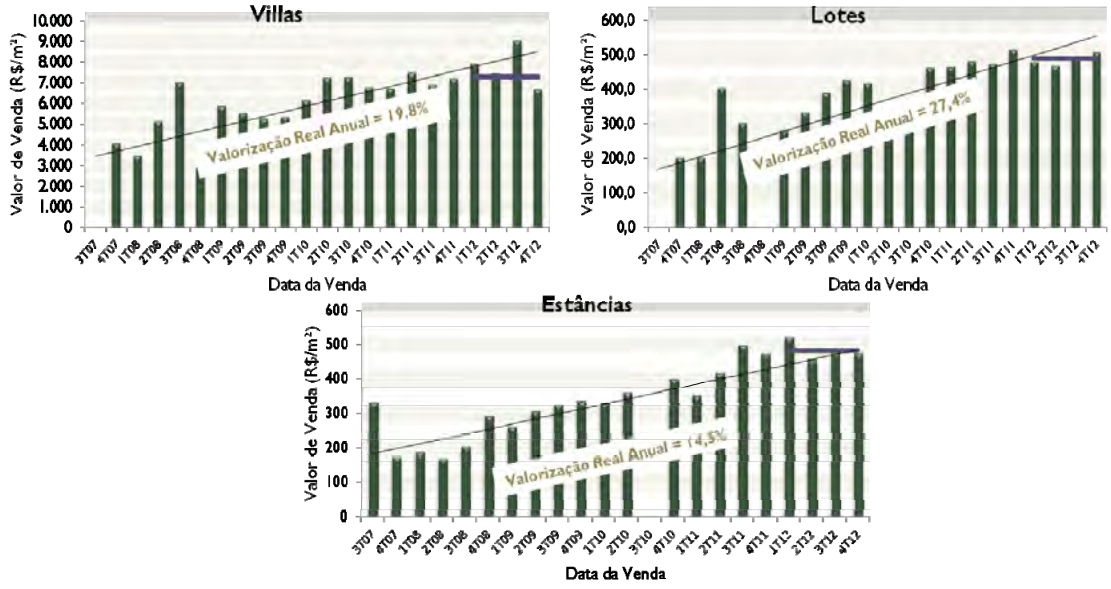
Taxa de juros média nas vendas financiadas	3,2% a.a.
Valorização Anual dos Produtos (Preço de Venda)	1,5% a.a.

Produto	Villas	Lotes	Estâncias	Total
Área total (m2)	25.886,0	1.083.156,9	1.299.571,4	2.408.614,3
Preço (R$/m2)	7.280,4	489,2	482,3	-
VGV (R$mil)	R$ 185.777,44	R$ 529.880,35	R$ 618.260,78	R$ 1.333.918,57
Sobra no final 8 anos	0,0%	5,0%	10,0%	

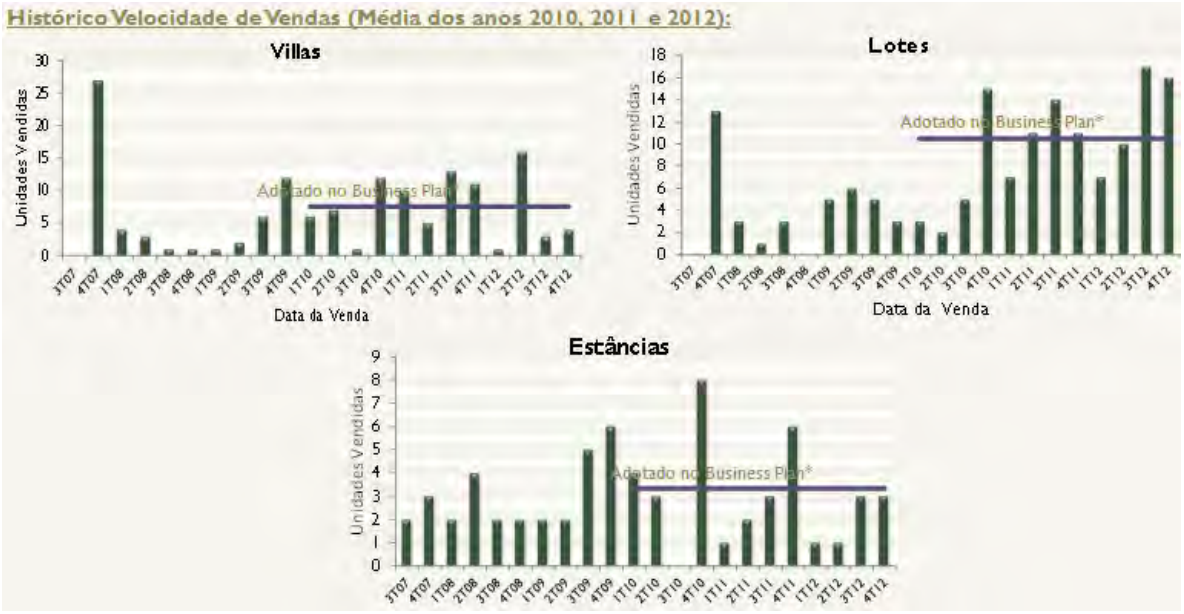
Recebimento	Villas	Lotes	Estâncias
Vendas a vista	4,26%	11%	6%
Vendas a prazo	96%	89%	94%
Entrada	25%	30%	20%
Parcelas	23	21	24
Entrada + a vista	28,5%	37,5%	25,0%

Vendas	Villas	Lotes	Estâncias
Unidades vendidas por mês	2,50	3,40	1,10
Meses de venda	32,0	79,0	54,0
Anos de venda	2,7	6,6	4,5

Histórico Preço de Vendas



Histórico Velocidade de Vendas (Média dos anos 2010, 2011 e 2012):



Teste de Sensibilidade:

O retorno do investimento no fundo, conforme apurado em projeção realizada pela equipe da Rio Bravo, variará essencialmente em função do Preço e da Velocidade de Vendas:

Δ Preço	TIR Real Fundo
-50%	1.0%
-30%	1.0%
-20%	2.4%
-10%	5.7%
Cenário Base	9.0%
+10%	10.9%
+20%	11.5%
+30%	12.2%
+50%	13.4%

Δ Velocidade de Vendas	TIR Real Fundo
-50%	1.9%
-30%	6.0%
-20%	7.6%
-10%	8.4%
Cenário Base	9.0%
+10%	9.4%
+20%	9.8%
+30%	10.1%
+50%	10.8%

Δ Preço e Velocidade de Vendas	TIR Real Fundo
-50%	1.0%
-30%	1.0%
-20%	1.9%
-10%	5.4%
Cenário Base	9.0%
+10%	11.1%
+20%	11.9%
+30%	12.9%
+50%	15.2%

O cálculo do retorno do investimento já considera os custos do fundo e cobrança da Taxa de Performance, se houver.

Fonte: Modelo elaborado pela Rio Bravo

Uma explicação pormenorizada das informações e projeções acima descritas constam do Plano de Negócios, que integra o Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto na forma do Anexo IV, constante da página 533 e seguintes.

Rentabilidade Mínima

A Rentabilidade Mínima será paga nos termos das SCP e do Acordo de Investimento, pelas Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas das SCP, ao Veículo de Investimento, na qualidade de sócio participante das SCP, para que permita ao Veículo de Investimento distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do Capital Investido. Nos termos das SCP, estas deverão realizar pagamentos mensais ao Veículo de Investimento e/ou diretamente ao Fundo, em valor correspondente à Rentabilidade Mínima, sendo tal obrigação garantida pela fiança a ser prestada pelo Empreendedor no âmbito do Acordo de Investimento.

Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de distribuição desproporcional de lucros das SCP ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo, pela JHSF, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas, diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço correspondente ao valor necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima, exclusivamente ao final do prazo de duração do Fundo e nas demais hipóteses de exercício da Opção de Venda previstas no Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, conforme descritas no Item "Sumário da Opção de Venda" da Seção "Características do Fundo", na página 88 deste Prospecto.

É importante destacar que a Rentabilidade Mínima não representa e nem deverá ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

Ressalta-se também que a Rentabilidade Mínima considera o valor do Capital Investido, ou seja, o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, não sendo

considerado, sob qualquer aspecto, os eventuais valores pagos por qualquer Cotista na aquisição das Cotas em mercado secundário.

É importante esclarecer que eventuais aumentos ou reduções da carga tributária não afetarão o pagamento da Rentabilidade Mínima pela SCP, pelas Sociedades e/ou pela JHSF ao Fundo, já que os custos ou benefícios daí decorrentes serão arcados/usufruídos exclusivamente pelas Sociedades e pela JHSF, porém poderão afetar diretamente a rentabilidade do Fundo naquilo que exceda o pagamento da Rentabilidade Mínima de forma negativa (em caso de aumento da carga tributária) ou positiva (em caso de redução da carga tributária).

Adicionalmente, as SCP, as Sociedades e a JHSF não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

Adicionalmente, antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor do Regulamento, bem como deste Prospecto, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco", nas páginas 65 a 73 deste Prospecto.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, exclusivamente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez, tem por objeto participar dos Empreendimentos Imobiliários que compõem a Fazenda Boa Vista, desenvolvida pela JHSF, mediante a constituição das SCP com as Sociedades.

Os investimentos do Fundo no Veículo de Investimento visam proporcionar aos Cotistas do Fundo uma renda mensal mínima e a participação no ganho imobiliário dos Empreendimentos Imobiliários que compõem a Fazenda Boa Vista, nos quais o Fundo investirá, indiretamente, seus recursos e os quais já possuem grande parte de sua infraestrutura entregue. O ganho imobiliário se dará por meio de participação no lucro auferido no projeto, até o limite a ser definido de acordo com o valor total captado no âmbito da Oferta, podendo a JHSF realizar a distribuição desproporcional de lucros no âmbito da SCP, observados os termos do Acordo de Investimento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, nos Ativos de Renda Fixa.

O investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

O Fundo não está sujeito a limites com relação ao percentual máximo de alocação dos recursos de seu patrimônio.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pelo Administrador, em nome e às expensas do Fundo, após a seleção e análise de tais Ativos Imobiliários pelo Consultor Imobiliário, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

Os investimentos do Fundo no Veículo de Investimento têm por objetivo obter rendimentos por meio de ganho de capital na alienação das Unidades em Estoque, conforme descrito neste Prospecto.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Exceto pela alocação em Ativos de Renda Fixa para assegurar as necessidades de liquidez do Fundo, o investimento do Fundo será realizado exclusivamente por meio da aquisição das quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, o qual é uma sociedade empresária limitada, destinada exclusivamente a participar dos Empreendimentos Imobiliários por meio das SCP.

Os Empreendimentos Imobiliários são compostos pelas Unidades, as quais destinam-se à utilização como segunda residência por seus adquirentes. As principais características dos Empreendimentos Imobiliários encontram-se descritas no Item "Visão Geral da Fazenda Boa Vista" da Seção "Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário e dos Empreendimentos Imobiliários", na página 49 deste Prospecto.

Nos temos do Acordo de Investimento, o Fundo terá prioridade de participação em qualquer novo produto ou empreendimento imobiliário integrante da Fazenda Boa Vista, que venha a ser desenvolvido pelo Empreendedor.

Em razão do investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários ser realizado indiretamente, por meio do Veículo de Investimento, o Fundo não deterá diretamente quaisquer direitos sobre as Unidades, fazendo jus apenas aos resultados que o Veículo de Investimento venha a auferir em razão das SCP. O Veículo de Investimento, por sua vez, por meio das SCP, fará jus à participação em um percentual do VGV dos Empreendimentos Imobiliários, sendo remunerado pelas Sociedades em função do lucro que venha a ser obtido a partir das vendas das Unidades em Estoque.

Parte dos Empreendimentos Imobiliários ainda se encontra em fase de implementação, com previsão de conclusão até o final de 2016, a critério do Empreendedor. Os custos estimados para a conclusão da implementação de tais Empreendimentos Imobiliários são da ordem de R$ 150 milhões, e serão arcados exclusivamente pelas Sociedades e/ou pelo Empreendedor.

Os Empreendimentos Imobiliários não contam com a contratação de seguros para a cobertura de eventuais prejuízos decorrentes de danos à integridade física das Unidades correspondentes. No entanto, o Administrador, com base na análise e opinião do Consultor Imobiliário, entende ser bastante limitados os riscos de sinistros que possam vir a afetar as Unidades, causando prejuízos relevantes ao Fundo, de modo que entende ser desnecessária a contratação de seguros para a preservação das Unidades em Estoque.

Vale ressaltar que, nos termos das SCP, o reparo dos eventuais sinistros que venham a ocorrer em qualquer das Unidades em Estoque não serão de responsabilidade do Fundo ou do Veículo de Investimento, cabendo exclusivamente às Sociedades arcar com quaisquer despesas necessárias para o recondicionamento de tais Unidades em Estoque, de modo a permitir sua comercialização.

SUMÁRIO DA OPÇÃO DE VENDA

O Fundo celebrou com o Empreendedor o Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio da qual poderá exercer a Opção de Venda, mediante a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio ao Empreendedor, nas seguintes hipóteses:

i) Opção de Venda 1: no período entre o 60º (sexagésimo) e o 30º (trigésimo) dias anteriores ao término do prazo de duração do Fundo, caso haja, em qualquer das SPE e, consequentemente, nas SCP, saldo de recebíveis futuros relativos a quaisquer Unidades e/ou quaisquer Unidades em Estoque, hipótese em que o preço de aquisição das quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento pertencentes ao Fundo será apurado pela fórmula prevista abaixo, observado que o preço da Opção de Venda 1 deverá ser, no mínimo, equivalente ao valor total efetivamente integralizado no Fundo, o qual será definido na data de liquidação da Oferta, atualizado desde a data da primeira integralização de Cotas do Fundo, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 1% (um por cento) ao ano, acrescido das despesas necessárias ao regular funcionamento do Fundo e/ou as despesas necessárias ao regular funcionamento do Veículo de Investimento, conforme detalhadas no Contrato de Opção de Venda e de Compra, incorridas e provisionadas até o momento de exercício, deduzidos de todos os valores recebidos pelo Veículo de Investimento como (i) retorno do capital investido em cada uma das SCP, (ii) distribuição anual de dividendos de cada uma das SCP, e (iii) distribuição mensal obrigatória referente ao pagamento da Rentabilidade Mínima, atualizados pela taxa interna de retorno do Projeto, conforme definida no Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra ("Preço da Opção da Venda 1"):

PVOpção1 = PVUnidadesRemanescentes + PVUnidadesExcedentes + PVRecebíveis

Onde:

- **PVUnidadesRemanescentes =** MetragemUnidadesRemanescentes x PreçoUnidadesRemanescentesFuturo

  O PVUnidadesRemancescentes será corrigido pelo mesmo percentual dos rendimentos líquidos auferidos pela JHSF com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao investimento, no período entre o momento do exercício da Opção de Venda 1, ou o momento do exercício da Opção de Compra, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento do Preço da Opção da Venda 1 ou do Preço da Opção da Compra.

- **MetragemUnidadesRemanescentes** significa a metragem quadrada, ainda em estoque, que não tenha sido comercializada até o momento do exercício da Opção de Venda 1 ou o momento do exercício da Opção de Compra, metragem esta limitada ao quanto previsto na Tabela 1 abaixo para cada tipo de Unidade.

- **PreçoUnidadesRemanescentesFuturo** significa o preço, no momento do cálculo do pagamento do preço de exercício da Opção de Venda 1 ou do Preço da Opção de Compra, para cada tipo de Unidade, conforme estabelecido na Tabela 1 abaixo, sendo certo que todos os valores da Tabela 1 serão atualizados pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

Tabela 1

Unidades**	MetragemUnidades Remanescentes (m^2)	PreçoUnidades Remanescentes Futuro (R$/$m^2$) *
Lotes	53.583,73	551,08
Estâncias	109.390,52	556,83
Estâncias do Laranjal	25.780,23	346,06
* O PreçoUnidadesRemanescentesFuturo será corrigido pela variação do IPCA desde 31/12/2012 até a data do momento de exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra.		
** Não há previsão de sobras de Villas 1, Villas 2 no Plano de Negócios.		

- **PVUnidadesExcedentes =** MetragemUnidadesExcedentes x PreçoUnidadesExcedentes

  O PVUnidadesExcedentes será corrigido pelo mesmo percentual dos rendimentos líquidos auferidos pela JHSF com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao investimento, no período entre o momento do exercício da Opção de Venda 1, ou o momento do exercício da Opção de Compra, conforme o caso, e a data do efetivo pagamento do Preço da Opção da Venda 1 ou do Preço da Opção da Compra.

  MetragemUnidadesExcedentes significa a metragem quadrada, ainda em estoque, que não tenha sido comercializada até o momento do exercício da Opção de Venda1 ou o momento do exercício da Opção de Compra, conforme o caso, que exceda o limite previsto na Tabela 1 acima para cada tipo de Unidade.

  PreçoUnidadesExcedentes significa o preço, no momento do cálculo do pagamento do Preço da Opção de Venda 1, ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso, para cada tipo de Unidade, conforme estabelecido na Tabela 2 abaixo, sendo certo que todos os valores da Tabela 2 serão atualizados pela variação acumulada do IPCA/IBGE.

Tabela 2

Unidades	PreçoUnidades Excedentes*
Villas 1	7.827,22
Villas 2	5.554,38
Lotes	366,90
Estâncias	390,71
Estâncias do Laranjal	232,06
* O PreçoUnidadesExcedentes será corrigido pela variação do IPCA desde 30/06/2013 até a data do momento de exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra.	

Os preços definidos nas Tabelas 1 e 2 foram calculados conforme memória de cálculo descrita no Anexo 1 do Contrato de Opção de Venda e de Compra.

- **PVRecebíveis** significa o saldo das parcelas dos recebíveis existentes, no momento do cálculo do pagamento do Preço da Opção de Venda 1 ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso, acrescido dos juros reais incidentes nestas parcelas, conforme previsto nos respectivos instrumentos de compra e venda das Unidades e pelo prazo estipulado em tais contratos, descontadas a valor presente até o momento do exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra, conforme o caso, à Taxa de Desconto definida abaixo.

  Taxa de Desconto = 9,00 % (nove por cento) ao ano.

ii) Opção de Venda 2: a exclusivo critério do Fundo e a qualquer momento a partir da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

(a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou autofalência, em qualquer dos casos, desde que apresentado pela JHSF e/ou pelas Sociedades;

(b) aprovação do pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, decretação de falência da JHSF e/ou de qualquer das Sociedades, desde que solicitado por terceiros;

(c) redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo, equivalente a uma queda do VGV de tais Empreendimentos Imobiliários, conforme previsto no Plano de Negócios, superior a 25% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de atos praticados pela JHSF e/ou por qualquer das Sociedades. Não será considerada, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução no VGV que decorra diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária em qualquer Empreendimento Imobiliário ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, contados do envio de notificação pelo Fundo nesse sentido, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pela JHSF e/ou pelas Sociedades nos termos do Acordo de Investimento;

(d) caso a JHSF ou qualquer das Sociedades descumpram *(i)* o pagamento da distribuição mensal obrigatória por 3 (três) meses consecutivos, ou *(ii)* o pagamento da distribuição anual de resultados da SCP em até 2 (dois) meses após a data devida, desde que tenha havido vendas das Unidades que tenham gerado caixa nas Sociedades para realizar esse pagamento; ou *(iii)* injustificadamente obrigações pecuniárias para as quais tenha sido estabelecido prazo de cura específico no Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, no Acordo de Investimento, nas SCP e/ou no instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas, ou no prazo de 90 (noventa) dias corridos, na hipótese de não haver prazo específico determinado nesses instrumentos;

(e) caso as Sociedades e/ou a JHSF transformem quaisquer Villas, em (i) Lotes, (ii) Estâncias ou (iii) Estâncias do Laranjal, sem a prévia notificação por escrito ao Fundo e/ou ao Veículo de Investimento, e não realizem o ajuste de participação no prazo e condições previstas no Acordo de Investimento; e

(f) caso as Sociedades e/ou a JHSF transformem quaisquer Lotes, Estâncias, ou Estâncias do Laranjal ("Produto Original") em Villas e o Fundo ou o Veículo de Investimento, conforme aplicável, (i) opte por receber o VGV estimado para o Produto Original, nos termos do Acordo de Investimento, e não os receba no fluxo de venda e pelo preço médio das últimas transações desse tipo de produto, ou (ii) opte pelo ajuste de participação e a JHSF e/ou as Sociedades não realizem o ajuste de participação no prazo e condições previstas no Acordo de Investimento.

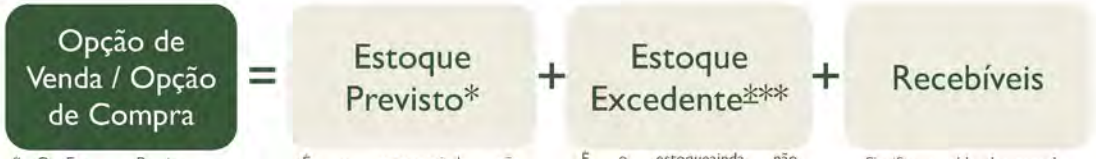
Em caso de exercício da Opção de Venda na hipótese descrita no inciso "ii" acima, o Empreendedor pagará ao Fundo pelos Ativos Imobiliários o valor correspondente ao montante total efetivamente integralizado no Fundo, no âmbito da Oferta, o qual será definido na data de liquidação da Oferta, atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, acrescido das despesas necessárias ao regular funcionamento do Fundo e/ou as despesas necessárias ao regular funcionamento do Veículo de Investimento, conforme detalhadas no Contrato de Opção de Venda e de Compra, incorridas e provisionadas até o momento de exercício e deduzidos todos os valores recebidos pelo Veículo de Investimento como (i) retorno do capital investido em cada uma das SCP, (ii) distribuição anual de dividendos das SCP, e (iii) distribuição mensal obrigatória referente ao pagamento da Rentabilidade Mínima. Os valores a serem deduzidos serão atualizados pela variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, desde a data de recebimento de tais valores pelo Veículo de Investimento até o momento do exercício da Opção de Venda 2 ("Preço da Opção de Venda 2" e, quando mencionado em conjunto com o Preço da Opção de Venda 1 denominados "Preço da Opção de Venda").

SUMÁRIO DA OPÇÃO DE COMPRA

O Fundo celebrou com a JHSF o Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, por meio do qual a JHSF, ou qualquer sociedade por ela indicada, poderão exercer a Opção de Compra, mediante a aquisição da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, caso (a) não tenha ocorrido nenhuma das hipóteses de inadimplência que ensejarão o exercício da Opção de Venda 2, nos termos descritos no inciso "ii" da seção "Sumário da Opção de Venda" acima, (b) a JHSF e/ou as Sociedades não estejam inadimplentes com nenhuma das obrigações assumidas com o Fundo ou com o Veículo de Investimento no Contrato de Opção de Venda e de Opção de Compra, nas SCP, no instrumento de Alienação Fiduciária de Quotas e/ou no Acordo de Investimento, e (c) o Fundo não tenha exercido a Opção de Venda 1, nos termos descritos no inciso "i" da seção "Sumário da Opção de Venda" acima, exercer a compra da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, representados pelas quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento.

Em caso de exercício da Opção de Compra, o preço de aquisição das Quotas Objeto da Opção, no âmbito do exercício da Opção de Compra pela JHSF, será idêntico ao Preço da Opção de Venda 1, nos termos descritos no inciso "i" da seção "Sumário da Opção de Venda" acima ("Preço da Opção de Compra").

Opção de Venda e Opção de Compra:
Ao final de 8 anos, prazo do Fundo, caso ainda tenha estoque ou recebíveis do projeto, será exercida pelo Fundo ou pela JHSF, conforme o caso, a opção de venda ou a opção de compra das cotas da SPE Veículo e de quaisquer outros imóveis detidos pelo Fundo para a JHSF. O valor de exercício da Opção de Venda ou da Opção de Compra será determinado conforme abaixo:



* O Estoque Previsto e o Estoque Excedente serão corrigidos pela variação do IPCA desde 31/12/2012 até a data do momento de exercício da Opção de Venda I ou da Opção de Compra.
** O PreçoUnidadesExcedentes será ainda revisado quando do cálculo final do Plano de Negócios, com base em 30/06/2013

É o estoqueainda não comercializado e já projetado no Business Plan (5% lotes e 10% de estâncias). O valorserá o valor presente efetivamente pago pelo FII nas respectivas unidades corrigido por IPCA + 9% a.a., desde a data de integralização das cotas do FII até o momento do exercício da Opção de Venda ou Opção de

É o estoqueainda não comercializado e que exceder o Estoque Previsto. O valorserá o valor presente efetivamente pago pelo FII nas respectivas unidades corrigido por IPCA + 1% a.a., desde a data de integralização das cotas do FII até o momento do exercício da Opção de Venda ou Opção de Compra.**

Significa o saldo das parcelas dos recebíveis existentes no momento do exercício da Opção de Venda ou Opção de Compra. O valor considerado será o valor de recebimento futuro, com juros, trazido a valor presente, até a data da liquidação da opção, pela taxa de 9,00% a.a..

Obs: Só será considerado se realmente houver estoque no momento do exercício da Opção de Venda

Error! Nome de propriedade do documento desconhecido.

GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, dos Coordenadores, do Agente de Colocação Internacional, do Escriturador, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, dos Coordenadores, do Agente de Colocação Internacional e/ou do Escriturador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

O pagamento do Preço da Opção de Compra, do Preço da Opção de Venda e da Rentabilidade Mínima será garantido pela Alienação Fiduciária de Quotas. Dessa forma, em caso de inadimplemento por parte da JHSF no pagamento do referido preço, o Fundo passará a deter quotas representativas do capital social das Sociedades, e promoverá a venda de tais ativos, por meio de leilão, nos termos da legislação em vigor.

DERIVATIVOS

O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

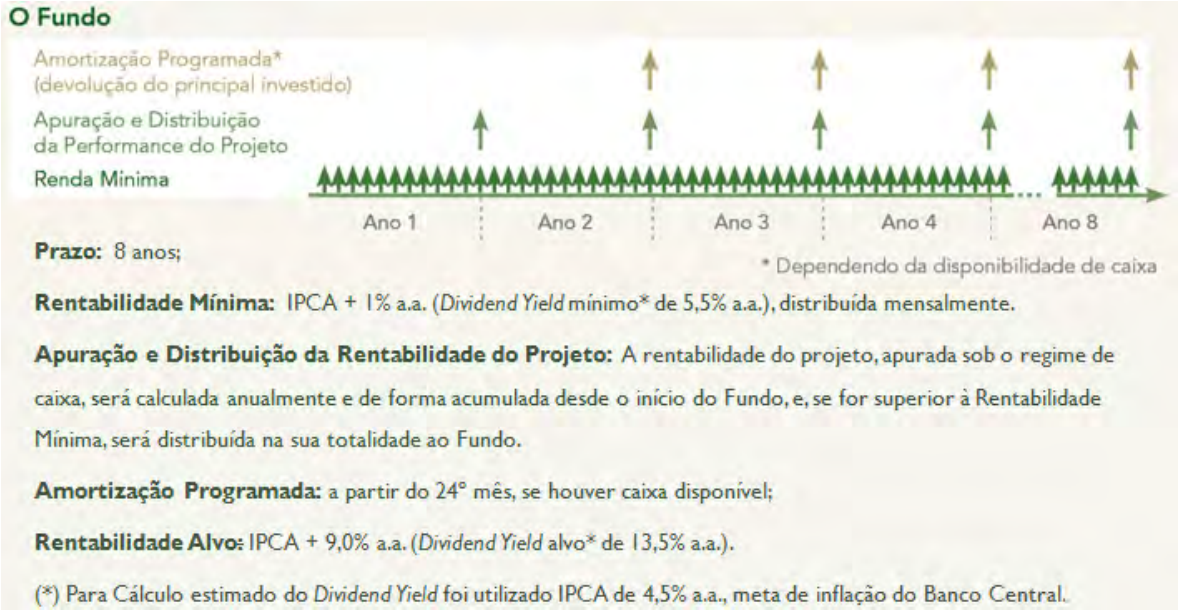
O Fundo poderá amortizar a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas, a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor.

O Gestor recomendará a amortização das Cotas anualmente, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver o recebimento de valores decorrentes da devolução de capital dos investimentos realizados ou o desinvestimento nos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais.

Nos termos descritos no Plano de Negócios, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês, será realizada anualmente a apuração da rentabilidade do projeto no âmbito de cada Sociedade, em regime de caixa, sendo distribuída ao Veículo de Investimento e, por conseguinte, ao Fundo, a eventual diferença entre a rentabilidade acumulada do projeto e a antecipação da Rentabilidade Mínima já realizada, visando o pagamento de rendimentos adicionais e a amortização parcial das Cotas do Fundo.

Dessa forma, as Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º (oitavo) dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das Cotas do Fundo no 1º (primeiro) dia útil do mês da respectiva amortização. Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela aqui prevista.

Em qualquer hipótese, as amortizações anuais de Cotas do Fundo, excluídas as amortizações extraordinárias, serão limitadas a 14,2857143% do valor de emissão inicial da Cota por ano.



A Rentabilidade Mínima não representa e nem deverá ser considerada como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de a JHSF realizar a distribuição desproporcional de lucros ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo, no âmbito da SCP, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas, diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço correspondente ao valor necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima, exclusivamente ao final do prazo de duração do Fundo e nas demais hipóteses de exercício da Opção de Venda previstas no Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, conforme descritas no Item "Sumário da Opção de Venda" da Seção "Características do Fundo", na página 88 deste Prospecto.

LIQUIDAÇÃO

O Fundo terá prazo de duração determinado, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.
Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às quotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários, por preço correspondente ao valor necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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 partilha descrita acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após 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 a que se refere o caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem Encargos do Fundo:

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta, 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

XI. 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, se for o caso;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVI. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, observadas as restrições abaixo:

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto na hipótese em que os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f" acima ou houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis ou empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da oferta é de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, serão registradas para negociação no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA.

Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas no Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

Novas emissões de Cotas poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09.

A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, salvo se deliberado diferentemente na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão.

A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Boletim de Subscrição, conforme o caso, até às 12:00 horas da data de liquidação da Oferta.

Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto, (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.

Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, nova emissão de Cotas, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

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 deste Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto.

Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos no Regulamento.

Observado o Valor Mínimo de Investimento, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no Item "Tributação dos investidores" da Seção "Tributação", na página 123 deste Prospecto.

Adicionalmente, os Investidores que realizaram a integralização de suas Cotas após a Data de Emissão e diretamente junto ao Administrador, nos termos previstos neste Prospecto, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado secundário.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

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 inciso I do item 19.1 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Resultados Apurados no Exercício Findo:

O Fundo adota como política de distribuição de resultados a distribuição a seus Cotistas de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, salvo o disposto abaixo com relação à Reserva de Contingência.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 8º (oitavo) Dia Útil de cada mês, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Da Amortização de Cotas

As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, em caráter ordinário, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º (oitavo) dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das Cotas do Fundo no 1º (primeiro) dia útil do mês da respectiva amortização.

Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, incluindo nas hipóteses de pagamento adicional de dividendos anuais das SCP ao Veículo de Investimento, a título de ajuste relativo a diferenças verificadas quando da conclusão das demonstrações financeiras das SCP, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista acima.

Não obstante, em qualquer hipótese, as amortizações anuais, excluídas as amortizações extraordinárias, serão limitadas a 14,2857143% do valor de emissão inicial da Cota por ano.

Da Custódia

Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

As atribuições do Custodiante serão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

Salvo disposição diversa que venha a ser estabelecida no eventual *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada a tal custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" – em arquivo)

As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, 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.

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Do Administrador 103
- Do Gestor 107
- Do Consultor Imobiliário 111
- Do Empreendedor 113
- Do Formador de Mercado 114

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DO ADMINISTRADOR

Breve Histórico do Administrador

Fundada em 12 de janeiro de 1861, na cidade do Rio de Janeiro, pelo Imperador D. Pedro II, com o objetivo de conceder empréstimos e incentivar a poupança popular, a Caixa Econômica Federal é, atualmente, uma instituição financeira de capital fechado, sob controle nacional público com sede em Brasília, Distrito Federal.

A CAIXA é o maior banco público da América Latina e marca presença em todas as regiões brasileiras com uma ampla rede de atendimento. São mais de 36,2 mil unidades, que chegam a cerca de 6 mil municípios e mais de 6 mil unidades próprias, entre agências, postos e salas de auto-atendimento, além de aproximadamente 29 mil correspondentes bancários, entre lotéricas e postos CAIXA AQUI.

A atuação da CAIXA vai desde a atuação como banco comercial, até a execução de políticas governamentais, passando por setores como habitação, saneamento, infraestrutura e prestação de serviços.

Cabe destacar a relevante participação da CAIXA na indústria de fundos de investimento e operações no mercado de capitais.

Histórico da VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

A CAIXA atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R$ 320,8 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de fevereiro de 2013, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R$192,5 bilhões.

A VITER encerrou março de 2013 com 37 (trinta e sete) produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 16 (dezesseis) fundos de investimentos em direitos creditórios, 14 (quatorze) fundos de investimentos em participações e 7 (sete) fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R$ 42,5 bilhões, incluindo o FI-FGTS.

Fundos de Investimento Imobiliário

Atualmente, a Caixa, por meio da VITER, é a instituição administradora e/ou foi responsável pela colocação dos seguintes fundos imobiliários por meio de ofertas públicas reguladas pela Instrução CVM nº 400/03:

- BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R$ 535,6 milhões, no qual a CAIXA é a instituição administradora;

- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae, que teve suas atividades iniciadas em março de 2010 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R$ 153,5 milhões, no qual a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador líder da oferta;

- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2011 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R$ 62 milhões, no qual a CAIXA é a instituição administradora e foi o coordenador líder da oferta; e

- Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA, no qual a CAIXA atuou como coordenadora líder da oferta, que totalizou R$ 405 milhões em outubro de 2012.

Principais atribuições do Administrador

O Administrador 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, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, o Administrador está obrigada a:

I. Se for o caso, providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente, responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;

IV. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

V. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

VII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;

VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento;

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Diretamente ou por meio do Custodiante, atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros, caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

<u>Vedações ao Administrador</u>

É vedado o Administrador, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas 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 recursos captados no País;

VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. Sem prejuízo do disposto no item 13.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, ao Administrador:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

Limitações do Administrador:

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no Regulamento do Fundo, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Administrador:

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear instituição administradora temporária até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no inciso "ii" acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

DO GESTOR

Breve Histórico do Gestor

O Gestor é uma sociedade integrante do Grupo Rio Bravo, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários.

Perfil do Grupo Rio Bravo

Fundado em janeiro de 2000 a partir de uma sociedade administradora de capital de risco no Brasil, o Grupo Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com presença abrangente no Brasil.

O Grupo Rio Bravo é liderado por 3 (três) sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex–CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex–presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente, o Grupo Rio Bravo possui aproximadamente R$ 9,6 bilhões de ativos sob sua gestão em fundos estruturados e mais de 100 (cem) profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

As estratégias de investimentos do Grupo Rio Bravo compreendem 5 (cinco) áreas: Renda Fixa e Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Multigestores e Private Equity & Venture Capital.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 80 (oitenta) investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 (trezentos) investidores pessoas físicas de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de atendimento à pessoas físicas, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do País, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do País, gerindo 26 (vinte e seis) fundos de investimento imobiliários, com investimentos em imóveis que superam R$2,8 bilhões.

Administradores do Grupo Rio Bravo

- *Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:*

Paulo A. P. Bilyk é o chief investment officer da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

- *Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração*:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e fellow na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

- *Mario Fleck – Presidente:*

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnologica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

- *Alexandre Fernandes e Souza – Diretor de Renda Fixa:*

Alexandre juntou-se à Rio Bravo em 2005 por meio da aquisição da MVP – Mercatto Venture Partners, da qual era sócio-fundador. Anteriormente, trabalhou como analista sênior na área de *mezzanine private equity* da Albion Alliance e foi analista sênior para o setor elétrico no Banco Bozano, Simonsen, tendo atuado na maioria dos processos de privatização conduzidos pelo governo brasileiro naquele setor e na estruturação e distribuição internacional de emissões de títulos de dívida corporativa e ações. Anteriormente, trabalhou também na Ativa CTVM e na Price Waterhouse. Como executivo da área de Private Equity e Venture Capital da Rio Bravo, participou das decisões de investimento/desinvestimento e dos Conselhos de Administração de diversas companhias do portfolio, sempre com participação ativa nos Comitês Financeiros dessas companhias. Esteve diretamente envolvido na estruturação de um projeto para constituição de um Fundo de Investimento Mezanino. Desde 2011 coordena a área de Renda Fixa e Crédito Estruturado da Rio Bravo. Alexandre é formado em Administração de Empresas pela PUC-RJ e completou vários cursos de extensão focados em *private equity* e *mezzannine investing* na Harvard Business School.

- *Miguel Russo Neto – Diretor de Operações, Compliance e Risco*

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática
em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

- *Pedro Bohrer Amaral – Gerente Jurídico*

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

- *Mario Harry Lavoura – Advogado*

Mario Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choaib Paiva e Justos Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de
Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

Principais Atribuições do Gestor

O Gestor do Fundo realizará, nos termos Contrato de Gestão: (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo.

Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 do Regulamento do Fundo serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os Ativos de Renda Fixa referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à Política de Investimentos definida no Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

III. sugerir ao Administrador modificações no Regulamento;

IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

V. 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;

VI. realizar o acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VII. realizar o acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

IX. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

X. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário é uma empresa controlada pela JHSF, constituída em novembro de 2005 para a prestação de serviços de administração, assessoria, consultoria e planejamento em geral em prédios comerciais e shopping centers.

O Consultor Imobiliário tem se especializado na prestação de serviços de consultoria imobiliária para fundos de investimento imobiliário, destacando-se sua atuação nos fundos CSHG JHSF Prime Offices Fundo de Investimento Imobiliário – FII e do Fundo de Investimento Imobiliário BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower.

Principais atribuições do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do Contrato de Consultoria e do Regulamento, os seguintes serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes do Regulamento;

V. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;

XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;

XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;

XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e

XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada no Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 do Regulamento do Fundo ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro. Entre a data aqui descrita e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

DO EMPREENDEDOR

Breve Histórico do Empreendedor

A JHSF é uma sociedade de participações no setor imobiliário, com atuação nos seguintes mercados: (i) incorporações imobiliárias residenciais e comerciais de uso misto e larga escala; (ii) desenvolvimento e administração de shopping centers e locações comerciais; (iii) operação de varejo de grandes marcas; e (iv) setor hoteleiro de alto padrão.

A JHSF desenvolve projetos de uso misto, que mesclam a incorporação de edifícios residenciais, comerciais, shopping centers, hotéis e outras atividades em um único empreendimento, além de ser sócia do Hotel Fasano. Ao longo de sua história de 40 anos, a JHSF desenvolveu mais de 6 milhões de m² construídos em projetos imobiliários, com significativa atuação em São Paulo.

Com foco no desenvolvimento de empreendimentos alto padrão, larga escala e uso misto de incorporação de empreendimentos de renda, a JHSF é reconhecida por fazer empreendimentos únicos e nos lugares mais exclusivos, que se tornam referência no mercado, tendo compromisso com a qualidade, inovação, exclusividade e sustentabilidade.

Em 1999 foi criada a área de "Propriedades" para incorporar e explorar edifícios comerciais Triple A em áreas nobres de São Paulo, com características e inovações técnicas superiores às existentes, destacando-se os Edifícios Metropolitan e Platinum.

Outras Informações do Empreendedor

O Empreendedor é uma sociedade com registro de companhia aberta perante a CVM. As informações referentes: (i) à situação financeira do Empreendedor; e (ii) às outras informações relativas ao Empreendedor, tais como Histórico, Atividades, Estrutura Organizacional, Propriedades, Composição do Capital Social, Administração, Pessoal, Contingências Judiciais e Administrativas, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: *www.cvm.gov.br* (neste Website, acessar "Cias abertas e estrangeiras", clicar em "ITR, DFP, IAN,

IPE e outras informações", buscar por "JHSF Participações S.A." e selecionar "Formulário de Referência" – em arquivo).

O Empreendedor teve *rating* nacional em escala "A2" pela Moody's.

Os principais indicadores do Empreendedor estão listados abaixo:

INDICADORES	2009	2010	2011	2012
PL	932.807	1.067.752	1.155.963	1.285.184
Dívida Total	444.744	678.527	1.028.534	1.655.463
Caixa e Aplicações Financeiras	396.152	675.246	610.165	586.603
Dívida Líquida	48.592	3.281	418.369	1.068.860
Contas a receber reconhecidas	308.081	418.496	523.749	654.252
Contas a receber a serem apropriadas	784.113	1.043.838	568.385	349.045
Total de contas a receber com venda de imóveis	1.092.194	1.462.334	1.092.134	1.003.297
Dívida Líquida/EBITDA	0,2x	0,0x	1,3x	3,5x
Dívida Líquida/PL	0,1x	0,0x	0,4x	0,8x
Dív CP/Dívida Total	0,2x	0,2x	0,2x	0,1x
Caixa/Dív CP	4,1x	5,6x	3,0x	4,4x
EBITDA/Desp. Financeira	4,2x	5,0x	14,0x	6,3x
Receita Líquida	496.410	762.920	909.436	898.380
EBITDA	259.876	273.710	311.284	305.620
Margem EBITDA	52,4%	35,9%	34,2%	34,0%
Lucro Líquido	97.746	213.466	220.769	184.163
Margem Líquida	19,7%	28,0%	24,3%	20,5%

DO FORMADOR DE MERCADO

O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

7. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

- Condições do Contrato de Distribuição.....117
- Relações do Fundo com os Coordenadores 118
- Procedimentos da Distribuição 118
- Contratação das Instituições Participantes.....120
- Contrato de Garantia de Liquidez.....120
- Esforços de Colocação Privada no Exterior 120

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DA DISTRIBUIÇÂO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo, os Coordenadores, a BM&FBOVESPA e a JHSF por meio do qual disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre os Coordenadores e o Fundo.

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta será realizada pelos Coordenadores.

A colocação pública das Cotas terá início após a expedição do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da oferta é de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro.

As Cotas serão distribuídas publicamente a investidores em geral, que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de 100 (cem) Cotas, equivalentes a R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, conforme procedimento abaixo descrito, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

A distribuição das Cotas contará com o procedimento de reservas antecipadas.

Foi outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização do Empreendedor, a opção de distribuição de Lote Suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta.

A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização do Empreendedor, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, em virtude de colocação de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03.

A Oferta será encerrada quando da colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta ou, a qualquer momento, mediante decisão exclusiva da JHSF, após a colocação de Cotas em montante suficiente para atender ao Volume Mínimo da Oferta e à Quantidade Mínima de Investidores.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta, puderam, no momento da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva, e poderão, no momento da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observado o Volume Mínimo da Oferta e subscrição pela Quantidade Mínima de Investidores, indicando seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição; (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral dos valores pagos a título de integralização das Cotas.

Na falta da indicação pelo Investidor no respectivo Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição das opções a que se referem o parágrafo acima, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder promoverá a publicação do Anúncio de Encerramento.

Caso encerrado o prazo da Oferta, não tenham sido colocadas cotas em montante suficiente para atender aos critérios de Distribuição Parcial, a Oferta será cancelada pelo Administrador.

Na hipótese de não colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de não observância da Quantidade Mínima de Investidores, os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado suas Cotas receberão por meio de procedimento adotado pelo Administrador ou BM&FBOVESPA, conforme o caso, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

O Contrato de Distribuição estabelece também a remuneração que será devida ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados e às Instituições Participantes. Referida remuneração encontra-se descrita neste Prospecto na Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", constante da página 129 e seguintes deste Prospecto.

RELAÇÕES DO FUNDO COM OS COORDENADORES

Os Coordenadores não se comprometeram a subscrever qualquer quantidade de Cotas, sendo somente responsáveis pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

Caso os Coordenadores adquiram qualquer número de Cotas do Fundo, estes não terão o direito a voto nas matérias que se configurem como conflito de interesse.

PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do Contrato de Distribuição, os Distribuidores deverão assegurar: (i) que o tratamento aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente, seja em via física ou eletrônica, exemplar do Regulamento e do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

Os Distribuidores organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer investidores interessados, de forma discricionária, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

A distribuição pública das Cotas será realizada de acordo com o plano da oferta, cujos principais termos e condições encontram-se abaixo disciplinados:

(i) a partir do protocolo do pedido de registro da Oferta, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, foram iniciadas a realização de Apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Colocação;

(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados foram previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(iii) o Coordenador Líder informou, através do Aviso ao Mercado, as datas nas quais os investidores interessados na aquisição das Cotas deveriam formular o seu Pedido de Reserva;

(iv) na hipótese de excesso de demanda nas Cotas, ou seja, caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, observará os seguintes procedimentos operacionais:

a) no âmbito da Oferta de Varejo, será observado o Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo, e

b) no âmbito da Oferta Institucional, será realizado Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional.

(v) iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante os Distribuidores, mediante o pagamento do valor estipulado no respectivo Boletim de Subscrição;

(vi) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Distribuidores até às 16 horas do quinto Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação;

(vii) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de Aviso ao Mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta;

(viii) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Emissão, o Coordenador Líder deverá publicar o Comunicado ao Mercado informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores que tenham liquidado suas Cotas diretamente com o Administrador, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada e que tenham integralizado a totalidade das Cotas que, inicialmente, tinham intenção de receber, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução, total ou proporcional, dependendo da condição para adesão da Oferta escolhida pelo Investidor, pelo Administrador, dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do Comunicado ao Mercado; sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Emissão;

(ix) Nas hipóteses de integralização / liquidação física e financeira da Oferta perante a BM&FBOVESPA, o Investidor que tiver interesse em condicionar sua Oferta, indicando seu desejo de receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, liquidará suas Cotas após a realização do rateio e alocação das Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA, integralizando exatamente o montante que lhe é devido, de modo que, nesta hipótese, não haverá devolução de quaisquer valores aos Investidores, e

(x) após o encerramento da Oferta, será publicado Anúncio de Encerramento informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

CONTRATAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, sob coordenação e responsabilidade do Coordenador Líder, com a participação das Instituições Participantes, por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, celebrados até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

A participação de Instituições Participantes não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo, e as Instituições Participantes estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e da legislação em vigor.

As Instituições Participantes terão direito a receber uma remuneração, a ser deduzida da comissão de distribuição do Coordenador Líder, conforme previsto na página 132 deste Prospecto.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO PRIVADA NO EXTERIOR

As Cotas serão objeto de esforços de colocação privada no exterior, a serem realizados pelo Agente de Colocação Internacional, junto a investidores estrangeiros (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido no Regulamento S do Securities Act, e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor.

8. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do Fundo 123
- Tributação dos Investidores.....123
- Tributação do IOF/Títulos.....125

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

O imposto pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99 estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

Cotistas Residentes no Brasil

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na fonte.

Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033/04, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor, observado do Valor Mínimo de Investimento, na Oferta de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos II e III acima; já quanto ao inciso I, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99.

Além das medidas descritas acima, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033/04.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIR COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

Cotistas Não Residentes no Brasil

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 2.689/00 é aplicável

tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas não residentes no Brasil e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo , estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10, exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas por meio de operação realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do Imposto de Renda.

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação , na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

Alterações no Regime Tributário

Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

De acordo com o Decreto 6.306, de 14 de Dezembro de 2007, alterado pelo Decreto 8.023, de 04 de junho de 2013, a alíquota do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") aplicável às operações de câmbio realizadas por investidor residente e domiciliado no exterior para realização de investimento no mercado financeiro e de capitais no Brasil, em geral, é de 0% (zero por cento), incluindo as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos para a aquisição de quotas no Fundo, sejam ou não as operações realizadas no segmento Megabolsa da BM&FBOVESPA. Para a remessa de recursos ao exterior em razão do retorno do investimento a alíquota aplicável é 0% (zero por cento). Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

TRIBUTAÇÃO DO IOF/TÍTULOS

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, 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, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 129
- Taxa de Performance 129
- Taxas de Ingresso e de Saída 131
- Remuneração do Gestor 132
- Remuneração do Consultor Imobiliário.....132
- Remuneração do Custodiante.....132
- Remuneração do Coordenador Líder 132
- Remuneração dos Coordenadores Contratados 132
- Remuneração das Instituições Participantes 133
- Remuneração do Agente de Colocação Internacional.....134

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano será utilizado pelo Administrador para pagamento da Taxa de Gestão ao Gestor, em decorrência dos serviços prestados ao Fundo.

A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

À Taxa de Administração, prevista no item 14.1 do Regulamento, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis,* considerando-se o período de exercício efetivo das funções do Administrador até o momento de seu descredenciamento ou destituição e o critério previsto no item 14.1, subitem "a" do Regulamento.

TAXA DE PERFORMANCE

Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma Taxa de Performance em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos**:**

Parte A da Taxa de Performance: 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem o Parâmetro de Rentabilidade A, até o limite do Parâmetro de Rentabilidade B, sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor.

Parte B da Taxa de Performance: 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B, sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo ("TIR_{Fundo}") em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

O cálculo da TIR_{Fundo} considerará, para cada Período de Apuração:

(a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como "K_0");

(b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como *"b"*) a soma:

i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);

ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).

iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).

(c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "K_n" e considerado na mesma com sinal positivo).

Para fins de cálculo da TIR_{Fundo} , considerar-se-á "Período de Apuração", cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

A TIR_{Fundo}, será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\left[\left(\sum_{n=1}^{n} \frac{b}{(1+i)^n}\right) + \left(\frac{K_n}{(1+i)^n}\right)\right] + K_0 = 0$$

onde, b, e K_0 estão definidos acima, e;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador b, conforme o caso, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

K_n = O Capital Investido no mês "n" final do Período de Apuração;

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na TIR_{Fundo} (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Fundo} = [(1+ i)^{12}] - 1$$

Apurada a TIR_{Fundo} – e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

a) se Parâmetro de Rentabilidade A < TIR_{Fundo} <= Parâmetro de Rentabilidade B:

$$TP = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

b) se TIR_{Fundo} > Parâmetro de Rentabilidade B, então TP = TP_a + TP_b, conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{\left[\frac{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

+

$$TP_b = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}80$$

onde:

TP = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_a = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_b = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$ = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência "n".

O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano.

O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela TIR_{Fundo} apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

TAXAS DE INGRESSO E DE SAÍDA

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída.

REMUNERAÇÃO DO GESTOR

O Gestor fará jus à Taxa de Gestão, a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme prevista no Item "Taxa de Administração" da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", constante da página 129 deste Prospecto.

O Gestor fará jus também aos percentuais da Taxa de Performance descritos no Item "Taxa de Performance" da Seção "Remuneração dos Prestadores de Serviços", constante da página 129 deste Prospecto.

REMUNERAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Adicionalmente à Taxa de Performance prevista acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente.

REMUNERAÇÃO DO CUSTODIANTE

A contratação dos serviços de custódia será realizada na hipótese do Fundo vir a investir parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto cotas de emissão de fundos de investimento. Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedado ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor. A remuneração da eventual instituição que venha a ser contratada como Custodiante será definida entre esta e o Administrador e será comunicada aos Cotistas na forma da seção "Informações aos Cotistas", constante da página 155 e seguintes deste Prospecto.

REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A título de comissão pela colocação e distribuição das Cotas conforme previsto no Contrato de Distribuição, a JHSF pagará ao Coordenador Líder a remuneração de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas, equivalente ao valor máximo de R$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) em caso de colocação da totalidade das Cotas (excluídas as Cotas integrantes do Lote Adicional e do Lote Suplementar) ou R$ 9.450.000,00 (nove milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) (se considerada a colocação da totalidade das Cotas do Lote Adicional e das Cotas do Lote Suplementar), acrescida da tributação descrita no item 7.6. do Contrato de Distribuição.

Cumpre ressaltar que a remuneração do Coordenador Líder será integralmente paga pela JHSF, de modo que não haverá remuneração a ser paga ao Coordenador Líder pelo Fundo.

REMUNERAÇÃO DOS COORDENADORES CONTRATADOS

A título de comissão pela colocação e distribuição das Cotas conforme previsto no Contrato de Distribuição, a JHSF pagará aos Coordenadores Contratados (i) a remuneração de 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, a ser deduzida da remuneração do Coordenador Líder, e (ii) remuneração adicional de sucesso, a ser paga diretamente pela JHSF, sem dedução da remuneração do Coordenador Líder, no valor de (a) 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo Coordenador Contratado, de montante entre a R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) e 220.000.000,00 (duzentos e vinte milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta; (b) 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo

Coordenador Contratado, de montante entre R$ 220.000.000,01 (duzentos e vinte milhões de reais e um centavo) e R$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta, a ser paga diretamente pela JHSF, sem dedução do Comissionamento do Coordenador Líder; (c) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo Coordenador Contratado, de montante entre R$ 240.000.000,01 (duzentos e quarenta milhões de reais e um centavo) e R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta; (d) 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo Coordenador Contratado, de montante entre R$ 260.000.000,01 (duzentos e sessenta milhões de reais e um centavo) e R$ 280.000.000,00 (duzentos e oitenta milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta; (e) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo Coordenador Contratado, de montante entre R$ 280.000.000,01 (duzentos e oitenta milhões de reais e um centavo) e R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta; ou (f) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pelo respectivo Coordenador Contratado, na hipótese de colocação, pelo respectivo Coordenador Contratado, de montante superior a R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

Nos casos em que, em razão do rateio por excesso de demanda nas Cotas, não for atingido um determinado patamar para comissionamento dos Coordenadores Contratados, patamar este que seria atingido caso não houvesse rateio, será considerado o volume colocado antes da realização do rateio para fins de verificação do percentual de comissão devido aos Coordenadores Contratados.

Cumpre ressaltar que a remuneração dos Coordenadores Contratados será integralmente paga pela JHSF, de modo que não haverá remuneração a ser paga aos Coordenadores Contratados pelo Fundo.

REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES

As Instituições Participantes farão jus a uma remuneração, a ser deduzida da comissão de distribuição do Coordenador Líder prevista no item acima, calculada da seguinte forma:

(i) 1,00% (um por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pela Instituição Participante, na hipótese de colocação, pela respectiva Instituição Participante, de montante até R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta;

(ii) 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pela Instituição Participante, na hipótese de colocação, pela respectiva Instituição Participante, de montante superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta; e

(iii) 1,5% (um inteiro meio por cento) sobre o montante total das Cotas efetivamente colocadas pela Instituição Participante, na hipótese de colocação, pela respectiva Instituição Participante, de montante superior a R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas no âmbito da Oferta.

Nos casos em que, em razão do rateio por excesso de demanda nas Cotas, não for atingido um determinado patamar para comissionamento das Instituições Participantes, patamar este que seria atingido caso não houvesse rateio, será considerado o volume colocado antes da realização do rateio para fins de verificação do percentual de comissão devido às Instituições Participantes.

Cumpre ressaltar que a remuneração das Instituições Participantes será integralmente paga pela JHSF, de modo que não haverá remuneração a ser paga às Instituições Participantes pelo Fundo.

REMUNERAÇÃO DO AGENTE DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL

O Agente de Colocação Internacional fará jus a uma remuneração, a qual será definida entre o Fundo, a JHSF e o referido Agente de Colocação Internacional, calculadas sobre o valor efetivamente colocado pelo Agente de Colocação Internacional, podendo a totalidade ou parte das comissões devidas ao Agente de Colocação Internacional ser deduzida até o limite do Comissionamento do Coordenador Líder.

Cumpre ressaltar que a remuneração do Agente de Colocação Internacional será integralmente paga pela JHSF, de modo que não haverá remuneração a ser paga ao Agente de Colocação Internacional pelo Fundo.

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes.....137
- Relacionamento entre as Partes.....139
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo e entre os Cotistas.....143

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Dimitri Ojevan / Yoshio Marcos Hashimoto
Telefone: (11) 3555-6350
Fac-símile: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/

Coordenador Líder

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,
Vila Olímpia, São Paulo, SP
CEP 04551-065
At.: Sr. Scheila da Cruz Nassif Lofrano
Telefone: (11) 3509-6600
Fac-símile: (11) 3509-6699
E-mail: contato@riobravo.com.br e juridico@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

Coordenadores Contratados

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Alexandre Gomes Vidal / Edilson Santana Branco
Telefone: (11) 3555-6200
Fac-símile: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br / gepte06@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo/ Fernanda Batista Motta
Tel.: (11) 3149-8462 ou (11) 3149-8464
Fac-símile: (11) 3149-8529
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica

Gestor

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,
Vila Olímpia, São Paulo, SP
CEP 04551-065
At.: Sr. Alexandre Fernandes e Souza
Telefone: (11) 3509-6600
Fac-símile: (11) 3509-6699
E-mail: contato@riobravo.com.br e juridico@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

Consultor Imobiliário

EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.
Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte)
Cidade Jardim, São Paulo, SP
CEP 05502-001
At.: Fabíola Bandieri Palazzo
Tel.: (11) 3702-1900
Fax: (11)3702-1969
E-mail: fabiolabandieri@jhsf.com.br

Auditor Independente

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES S.A.
Avenida Borges de Medeiros, nº 2.233, 8º e 9º andar
Porto Alegre – RS
CEP 90110-150
At.: Paulo Ricardo Alaniz
Tel.: (51) 3303-6041
Fax: (51) 3303-6001
E-mail: palaniz@kpmg.com.br
Website: http://www.kpmg.com/br/pt/paginas/default.aspx

Empreendedor

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 1, 27º andar (parte)São Paulo - SP
At.: Sr. Eduardo Silveira Câmara / Sr. Rene Ferdinand Schrijnemaekers
Tel.: (11) 3702-1900
Fax.: (11) 3702-2113
E-mail: eduardocamara@jhsf.com.br | reneferdinand@jhsf.com.br
Website: http://www.jhsf.com.br

Assessor Legal do Coordenador Líder, Coordenador Contratado e Gestor

PMKA Advogados Associados
Avenida Nações Unidas, nº 4.777,13º Andar,
Alto de Pinheiros, São Paulo, SP
CEP 05477-000
Telefone: (11) 3133-2500
Fac-símile: (11) 3133-2505
Advogados Responsáveis: Alexandre Assolini Mota e Juliano Cornacchia
E-mail: aam@pmka.com.br e jco@pmka.com.br
Website*:* www.pmka.com.br

Assessor Legal do Empreendedor e do Consultor Imobiliário

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr. e Quiroga Advogados
Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 477, Jardim Paulista
São Paulo - SP
At.: Marina Procknor / Bruno Tuca
Telefone: (11) 3147-7600
Fac-símile: (11) 3174-7770
Website: http://www.mattosfilho.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com o Administrador ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

Relacionamento do Administrador com:

Gestor:

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer espécie de vínculo societário entre si. Não obstante, a Caixa Econômica Federal e o Gestor possuem relacionamento comercial além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta, uma vez que o Administrador é um dos maiores bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros (inclusive ao Gestor), bem como o Administrador realiza a administração de fundos de investimentos geridos por sociedades afiliadas do Gestor e distribuição de cotas de fundos de investimento geridos ou administrados pelo Gestor ou suas afiliadas.

Adicionalmente, o Gestor e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por suas afiliadas.

Neste mesmo sentido, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Gestor ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Consultor Imobiliário:

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Consultor Imobiliário não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si, nem relacionamento comercial.

Empreendedor:

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Empreendedor não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si, nem relacionamento comercial.

Coordenador Líder:

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer espécie de vínculo societário entre si. Não obstante, o Administrador e o Coordenador Líder possuem relacionamento comercial além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta, uma vez que a Caixa Econômica Federal é um dos maiores bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros (inclusive ao Coordenador Líder), bem como o Administrador realiza a administração de fundos de investimentos geridos por sociedades afiliadas do Coordenador Líder. Neste contexto, é importante descartar que o Coordenador Líder administra o Fundo de Investimento Imobiliários Agências Caixa – FII, inscrito no CNPJ/MF sob nº 15.576.907/0001-70, o qual tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio de aquisição e eventual edificação de agências bancárias da Caixa Econômica Federal.

Neste sentido, o Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Coordenador Líder e/ou por suas afiliadas.
Neste mesmo sentido, o Administrador e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Coordenador Contratado Caixa:

O Administrador e o Coordenador Contratado Caixa são vice-presidências distintas pertencentes a uma mesma instituição, qual seja, a Caixa Econômica Federal.

Coordenador Contratado BB

Além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Contratado BB não possui, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Administrador.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na página 132 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Contratado BB ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Coordenador Contratado BB não detém participação no capital social do Administrador.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Contratado BB não participou de ofertas de valores mobiliários emitidos pelo Administrador.

O Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Contratado BB e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços

de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das suas atividades.

O Administrador e o Coordenador Contratado BB, são, respectivamente, empresa pública e empresa de economia mista. Dessa forma, ambas as sociedades possuem em comum o Governo Federal como seu acionista.

O Coordenador Contratado BB entende que não há qualquer conflito de interesse referente à sua atuação como instituição intermediária da Oferta, considerando a atuação do Administrador.

Relacionamento do Gestor com:

Consultor Imobiliário:

Exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Gestor e o Consultor Imobiliário ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm qualquer outro relacionamento comercial.

Empreendedor:

Exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Gestor e o Empreendedor ou sociedades integrantes de seus conglomerados econômicos não mantêm qualquer outro relacionamento comercial.

Vale ressaltar que os fundos de investimento geridos e/ou administrados pelo Gestor ou sociedades de seu conglomerado econômico podem ter em sua carteira de ativos, títulos de emissão do Empreendedor ou cujo pagamento seja de sua responsabilidade.

Coordenador Líder:

O Gestor e o Coordenador Líder são instituições pertencentes ao mesmo conglomerado econômico, qual seja, o Grupo Rio Bravo.

Coordenadores Contratados:

Na data deste Prospecto, o Gestor e os Coordenadores Contratados não possuem qualquer espécie de vínculo societário entre si. Não obstante, os Coordenadores Contratados e o Gestor possuem relacionamento comercial além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta, uma vez que os Coordenadores Contratados são um dos maiores bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros (inclusive ao Gestor), bem como a Caixa Econômica Federal realiza a administração de fundos de investimentos geridos por sociedades afiliadas do Gestor e distribuição de cotas de fundos de investimento geridos ou administrados pelo Gestor ou suas afiliadas.

Adicionalmente, o Gestor e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar os Coordenadores Contratados ou sociedades de seus conglomerados econômicos para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por suas afiliadas.

Neste mesmo sentido, os Coordenadores Contratados e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Gestor ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelos Coordenadores Contratados e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelos Coordenadores Contratados e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com:

Empreendedor:

O Consultor Imobiliário e o Empreendedor são empresas integrantes do mesmo grupo econômico.

Coordenador Líder:

Além do relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Coordenador Líder possui apenas um relacionamento indireto com o Consultor Imobiliário, uma vez que atua como instituição administradora do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 03.507.519/0001-59, o qual tem por objeto preponderante o investimento no empreendimento denominado "Shopping Center Pátio Higienópolis", que, por sua vez, é administrado indiretamente pelo Consultor Imobiliário.

Coordenadores Contratados:

Na data deste Prospecto, o Consultor Imobiliário e os Coordenadores Contratados não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si, nem relacionamento comercial.

Relacionamento do Empreendedor com:

Coordenador Líder:

Exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços ao Fundo, o Administrador e o Empreendedor não mantêm qualquer outro relacionamento comercial.

Vale ressaltar que os fundos de investimento administrados pelo Administrador ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico, podem ter em sua carteira de ativos, títulos de emissão do Empreendedor ou cujo pagamento seja de sua responsabilidade.

Coordenadores Contratados:

Na data deste Prospecto, o Empreendedor e os Coordenadores Contratados não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si, nem relacionamento comercial.

Entretanto, é importante destacar que o Coordenador Contratado BB atuou como coordenador líder da coordenação, estruturação e distribuição de emissão de debêntures na forma nominativa e escritural do Empreendedor, sendo que o valor total da emissão foi de R$ 350 milhões.

Relacionamento do Coordenador Líder com:

Coordenadores Contratados:

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados não possuem qualquer espécie de vínculo societário entre si. Não obstante, os Coordenadores Contratados e o Coordenador Líder possuem relacionamento comercial além daquele decorrente da prestação de serviços em razão da Oferta, uma vez que os Coordenadores Contratados são uns dos maiores bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros (inclusive ao Coordenador Líder), bem como a Caixa Econômica Federal realiza a administração de fundos de investimentos geridos por sociedades afiliadas do Coordenador Líder e distribuição de cotas de fundos de investimento geridos ou administrados pelo Coordenador Líder ou suas afiliadas.

Adicionalmente, o Coordenador Líder e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar os Coordenadores Contratados ou sociedades de seus conglomerados econômicos para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições

de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Coordenador Líder e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelo Coordenador Líder e/ou por suas afiliadas.

Neste mesmo sentido, os Coordenadores Contratados e/ou suas afiliadas poderão, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para quaisquer operações necessárias à condução de suas atividades, incluindo, dentre outras, distribuições de cotas de fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelos Coordenadores Contratados e/ou por suas afiliadas, administrar ou gerir fundos de investimentos administrados e/ou geridos pelos Coordenadores Contratados e/ou por suas afiliadas, realizar operações com derivativos, câmbio, assessoria financeira ou de intermediação nos mercados de bolsa de valores ou de balcão.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E ENTRE OS COTISTAS

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas no Item "Relacionamento entre as Partes" da Seção "Relacionamento entre as Partes da Oferta", na página 139 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao Regulamento.

Ressalta-se que não configura e não configurará conflito de interesses a alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a JHSF, na hipótese do exercício da Opção de Venda, para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas no Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima e/ou o encerramento do Fundo, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas.....147
- Remessa de Informações à CVM 149

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

O Administrador divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou 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.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

2) programa de investimentos para o semestre seguinte, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório disponibilizado pelo Consultor Imobiliário;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última técnica disponível especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com

base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada indicada pelo Consultor Imobiliário, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

A publicação de informações referidas acima, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 157 deste Prospecto.

O Administrador deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03, se houver; e

IV. Fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BM&FBOVESPA, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta.....153

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Dimitri Ojevan / Yoshio Marcos HashimotoTelefone: (11) 3555-6350
Fac-símile: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/
Link direto para o Prospecto: www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO"

Coordenador Líder

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,
Vila Olímpia, São Paulo, SP
CEP 04551-065
At.: Sr. Scheila da Cruz Nassif Lofrano
Telefone: (11) 3509-6600
Fac-símile: (11) 3509-6699
E-mail: contato@riobravo.com.br e juridico@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br
Link direto para o Prospecto:
http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-JHSF.aspx

Coordenadores Contratados

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Alexandre Gomes Vidal / Edilson Santana Branco
Telefone: (11) 3555-6200
Fac-símile: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br / gepte06@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/
Link direto para o Prospecto: www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO"

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo/ Fernanda Batista Motta
Tel.: (11) 3149-8462 ou (11) 3149-8464
Fac-símile: (11) 3149-8529
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica
Link direto para o Prospecto: www.bb.com.br/ofertapublica neste site, na seção de "Ofertas em Andamento", acessar "JHSF Fazenda Boa Vista Fundo Imobiliário" e, posteriormente, "Leia o prospecto definitivo"

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Link direto para o Prospecto: www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp (nesta página, localizar o nome do Fundo e clicar em "Prospecto Definitivo").

BM&FBOVESPA – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
Website: www.bmfbovespa.com.br
Link direto para o Prospecto:
http://www.bmfbovespa.com.br (nessa página, no Menu "Ofertas Públicas", clicar em "Ver todas as ofertas em andamento"; clicar no link contendo a denominação do fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como em "Prospecto" ou "Regulamento").

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 157

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter maiores esclarecimentos, o Cotista poderá contatar o Administrador ou os Coordenadores nos meios de contato abaixo identificados, o qual estará apto também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões, ou solicitação alteração de seus dados cadastrais.

Administrador
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Dimitri Ojevan / Yoshio Marcos HashimotoTelefone: (11) 3555-6350
Fac-símile: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/

Coordenador Líder
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,
Vila Olímpia, São Paulo, SP
CEP 04551-065
At.: Sr. Scheila da Cruz Nassif Lofrano
Telefone: (11) 3509-6600
Fac-símile: (11) 3509-6699
E-mail: contato@riobravo.com.br e juridico@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

Coordenadores Contratado
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Alexandre Gomes Vidal / Edilson Santana Branco
Telefone: (11) 3555-6200
Fac-símile: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br / gepte06@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo/ Fernanda Batista Motta
Tel.: (11) 3149-8462 ou (11) 3149-8464
Fac-símile: (11) 3149-8529
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição, Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 2º Alteração do Regulamento, Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 5ª Alteração e Regulamento vigente do Fundo.....161
- **Anexo II** - Declaração do Administrador e Coordenador Líder 503
- **Anexo III** - Modelos do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição.....505
- **Anexo IV** - Estudo de Viabilidade do Fundo.....533
- **Anexo V** – Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra 583
- **Anexo VI** – Acordo de Investimento.....619
- **Anexo VII** – Instrumentos de Constituição das Sociedades em Conta de Participação ...755

  (i) Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  (ii) Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda.
  (iii) Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  (iv) Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.
  (v) Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  (vi) Canarias Administradora de Bens Ltda.
  (vii) Chakras Administradora de Bens Ltda.
  (viii) Ferrara Incorporações Ltda.
  (ix) Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  (x) Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
  (xi) São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento de Constituição, Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento, Instrumento de 2º Alteração do Regulamento, Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento e Regulamento vigente do Fundo

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3456548

Resolve:

1. Constituir, nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e da Instrução da CVM n.º 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08"), um fundo de investimento imobiliário com a denominação "*JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do Anexo I ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;

3. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. **PAULO ANDRÉ PORTO BILYK**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.186.058-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n.º 089.303.788-54, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, Diretor Estatutário do Administrador, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;

4. Aprovar a contratação dos seguintes prestadores de serviços do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(a) Gestor: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08;

(b) Consultor Imobiliário: **COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº. 12.000, 3º pavimento, Loja 5 (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07; e

(c) Escriturador: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456488

5. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, na forma do Anexo I;

6. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente), composta por 3.000.000 (três milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Pública" e "Instrução CVM n.º 400/03"). A Oferta Pública será coordenada pelo próprio Administrador, sob o regime de melhores esforços de colocação. Será outorgado ao Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar"). A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento)

Rio Bravo Investimentos Jurídico

do montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2°, da Instrução CVM n.° 400/03 ("Lote Adicional"). A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - São Paulo/SP nº 3456548

7. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4° da Instrução CVM n.° 472/08, necessários à obtenção: (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública das Cotas da Primeira Emissão, e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

O presente "*INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 18 de setembro de 2012.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Alexandre Fernandes e Souza
Cargo: Procurador

Nome: Miguel Russo Neto
Cargo: Procurador

1° Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Rua XV de Novembro, 244 - 9° andar - Centro - CEP. 01013-000 - São Paulo/SP

Emol.	R$ 7.453,13
Estado	R$ 2.118,26
Ipesp	R$ 1.569,08
R. Civil	R$ 392,27
T. Justiça	R$ 392,27
Total	R$ 11.925,01
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

Protocolado e prenotado sob o n. **3.459.539** em **19/09/2012** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **3.456.548**, em títulos e documentos.
São Paulo, 19 de setembro de 2012

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Liovaldo Cagnotto - Oficial Substituto

Liovaldo Cagnotto
Substituto

Oficial de Registro de Tits. e Docs.
Conferido
Charles da Silva Pedro

Rio Bravo Investimentos Jurídico

REGULAMENTO DO

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob n.º 94565480

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, n.º 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.294.224/0001-65 ("JHSF"), localizados nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de (i) imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis integrantes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou (ii) cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, a qual encontra-se em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, das sociedades desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários (as "Sociedades", sendo os ativos descritos nos subitens "i" e "ii" acima doravante designados "Ativos

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento indireto pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM n.º 400/03").

2.1.2. O Fundo investirá seus recursos preponderantemente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nas Sociedades mediante a constituição de sociedades em conta de participação ("SCP"), por meio das quais será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas ("VGV") dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da Fazenda Boa Vista, desenvolvidos por cada Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários e sua efetiva comercialização.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmagem Sob nº 3456484

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do índice de remuneração aplicável às cadernetas de poupança, conforme regras de remuneração vigentes, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital investido pelos Cotistas quando da realização da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido"), sendo que a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2.1.3.1. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

2.1.3.2. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do prospecto da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto"), notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3455488

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo será destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO

4.1. O Fundo é administrado pelo **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 72.600.026/0001-81 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

Rio Bravo Investimentos Jurídico

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº. 12.000, 3º pavimento, Loja 5 (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07 ("Consultor Imobiliário").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

7

Rio Bravo Investimentos Jurídico

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei n.º 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Custódia de ativos financeiros, diretamente ou por meio da contratação do Custodiante (conforme definido abaixo), caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05(cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Administrador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476/09").

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

VIII. DA EMISSÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

8.2.1. Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM n.º 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Pra Brava Investimentos Jurídico

8.2.2. Não obstante o item 8.2.1 acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do Administrador, as novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456540

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, exceto se o Administrador conceder tal direito em novas emissões dentro do Patrimônio Autorizado ou, se for a Assembleia Geral de Cotistas responsável por aprovar a nova emissão, esta deliberar pela outorga do direito de preferência.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos

Rio Bravo Investimentos Jurídico

termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

Pleno Investimentos Jurídico

9.3. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.3.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria") e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

14

Rio Bravo Investimentos Jurídico

VI. Acompanhamento da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456484

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente dos Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos V, VI e VII acima;

XI. Disponibilização semestral, ao Administrador, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM n.º 472/08;

XII. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

XIII. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo; e

XIV. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

15

Pavo Investimentos Jurídico

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Administrador, sob pena de sua ineficácia, sendo certo que somente a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eventualmente rever as decisões do Consultor Imobiliário acerca da gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo mediante deliberação de Cotistas representando, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

10.2. O Consultor Imobiliário declara para todos os fins de direito que é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo, bem como a um percentual da Taxa de Performance, nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

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

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 345548

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

Pro Brasil Investimentos Jurídico

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, 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;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472/08 e no presente Regulamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456484

Rio Bravo Investimentos Jurídico

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XII. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

a) exemplar do Regulamento do Fundo;

b) Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e

c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

Rio Bravo Investimentos Jurídico

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;

XI. 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; e

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

20

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Miranda Sá nº 3456548

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM n.º 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme

Pro Brasil Investimentos Jurídico

aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, na hipótese de imóveis em construção integrarem diretamente o patrimônio do Fundo;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo

Pro Active Investimentos Jurídico

com o disposto no § 2° do artigo 39 da Instrução CVM n.° 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

   ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

   iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

Rio Bravo Investimentos Jurídico

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução n.º 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

Oficial do Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2. As informações referidas no inciso X do item 13.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

13.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, ou no endereço eletrônico: www.riobravo.com.br.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

13.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas via correio eletrônico e (ii) enviar ao mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

13.1.5.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.5.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6 % (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, corrigido pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), deduzidas as eventuais amortizações de Cotas que vierem a ser realizadas, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. 0,5 % (cinco décimos por cento) ao ano será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo no 5º (quinto) dia útil do mês.

14.1.2. Á Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria, caso venham a ser contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo ("IPCA/IBGE"), acrescido de uma taxa de 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 20% (vinte por cento) serão destinados ao Consultor Imobiliário e (ii) 10% (dez por cento) ao Gestor; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 70% (setenta por cento) serão destinados ao Consultor Imobiliário e (ii) 10% (dez por cento) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador e/ou pelo Custodiante, se houver, conforme metodologia estabelecida pelo Administrador e com base na diferença entre (a) o valor atualizado da Cota adicionado dos rendimentos pagos durante o período de apuração até a data de apuração e (b) o valor inicial unitário da Cota, para o primeiro período de apuração, ou o valor atualizado da Cota no último dia do período de apuração anterior, para os períodos de apuração subsequentes.

14.2.2. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, baseada no número de dias úteis do ano, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração estabelecida acima e a própria Taxa de Performance apurada e não paga, de modo a que seus efeitos reflitam no valor da Cota.

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano;

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 14.1, I, acima.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

14.5. Adicionalmente à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

14.5.1. Nos termos do Contrato de Consultoria, em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa devidamente comprovada dentro do prazo de 84 (oitenta e quatro) meses, contados desde a data do início do funcionamento do Fundo, será devido ao Consultor Imobiliário pelo Fundo uma taxa de destituição sem justa causa do Consultor Imobiliário, que será equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente para completar os 84 (oitenta e quatro) meses, a qual estará limitada ao montante de 60 (sessenta) meses de mensalidade, tendo como base a última mensalidade devida. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o art. 413 do Código Civil.

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade

Rio Bravo Investimentos Jurídico

fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM n.º 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

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

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

Bravo Investimentos Jurídico

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo além do limite do Patrimônio Autorizado;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472/08;

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Eleição dos substitutos do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

XIV. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3455848

Rio Bravo Investimentos Jurídico

XVI. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVII. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima;

XVIII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima; e

XIX. Revisão das decisões do Consultor Imobiliário acerca da gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, nos termos do item 10.1.1 acima.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4. 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 Geral.

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

16.5.1. Serão consideradas aprovadas tacitamente as deliberações tomadas por meio de processo de consulta, nos termos do item 16.5 acima, na hipótese dos Cotistas não responderem à comunicação enviada pelo Administrador no prazo acima estabelecido, observado o disposto no item 16.5.2 abaixo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.5.2. A aprovação tácita de que trata o item 16.5.1 acima não será aplicável para a deliberação das matérias previstas nos incisos XV, XVI, XVII e XVIII do item 16.1 acima, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos dos itens 16.8.1 e 16.8.2 abaixo apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3456548

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvados os *quoruns* qualificados dispostos nos subitens 16.8.1 e 16.8.2.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIV do item 16.1 deste Regulamento.

16.8.2. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VII, XV, XVI, XVII, XVIII e XIX do item 16.1 deste Regulamento.

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

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM n.º 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472/08;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

Rio Bravo Investimentos Jurídico

V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, bem como honorários e despesas de controladoria 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.3 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. 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, se for o caso;

XI. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08;

XIV. Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.2, acima;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

Rio Bravo Investimentos Jurídico

XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVI. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM n.° 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1° de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas

Rio Bravo Investimentos Jurídico

demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3456548

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

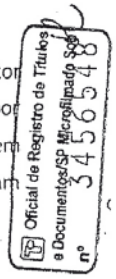
20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de o Gestor ser pessoa ligada ao Administrador, e fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

XXI. DA CUSTÓDIA

21.1. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como "Custodiante".



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

XXII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

22.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8.2 acima.

22.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

22.1.1.1. Nos termos do item 22.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

22.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

22.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

22.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários.

22.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

22.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

22.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

22.3. Após a partilha de acordo com o subitem 22.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e

Rio Bravo Investimentos Jurídico

quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

22.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

22.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 22.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

22.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

22.5. Após 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 a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

XXIII. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação do Fundo

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3.456.541

23.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei n.º 12.024 de 27 de agosto de 2009.

23.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

23.1.2. A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

23.1.3. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

23.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado

ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

23.2.1. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

23.2.2. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

23.2.3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

23.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548
Rio Bravo Investimentos Jurídico

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3456548

23.2.5. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

23.2.6. Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

23.2.7. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

23.3. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

23.3.1 .Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXIV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

24.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

24.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

XXV. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

25.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

XXVI. DOS FATORES DE RISCO

26.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

XXVII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

27.1. O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advier de exigência legal ou regulamentar.

27.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página de assinatura do Regulamento do Fundo JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.

São Paulo, 18 de setembro de 2012.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Alexandre Fernandes e Souza
Cargo: Procurador

Nome: Miguel Russo Neto
Cargo: Procurador

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

Rio Bravo Investimentos

47

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado/Sob nº 3456548

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 3.000.000 (três milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

3. Coordenador Líder: O próprio Administrador.

4. Lote Suplementar: Será outorgado ao Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

5. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM n.º 400/03 ("Lote Adicional").

6. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

48

Rio Bravo Investimentos Jurídico

6.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

6.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado Sob nº 3456548

49

Rio Bravo Investimentos Jurídico

OK
fe

Centro de Estudos e Distribuição de Títulos e Documentos
Rua XV de Novembro, 251 - 01013-001 - São Paulo - SP
(11)3248-1000
www.cdtsp.com.br
04.742.191/0001-18

CDT

Solicite seu
e-CPF ou e-CNPJ
www.ar-cdt.com.br

Devolver a gerência

SENHA: 1

URGENTE

Talão : 13.659.763 **RTD: 1º**

Prenota : 3.459.539 **TD - CJ**

Cliente: 017697-004 Entrega prevista para : 20/09/2012(Após às 12H)

Apres: JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPTIAL PROTEGIDO
FUNDO INV. IMOBILIARIO F II (RIO BRAVO)
AV. CHEDID JAFET, 222 BL. B 3.ANDAR VILA OLIMPIA
SAO PAULO SP 04551-065
BEATRIZ 2107-6611 MICHELE
paralegal@riobravo.com.br

Parte: JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INV. FII

Obs: DEVOLVER HOJE••••••••••••••••

Imagem

Solicitação efetuada em 19/09/2012
Natureza do documento: CONSTITUIÇÃO DE FUNDO
Documento apresentado para: REGISTRO
Documento: Com valor declarado.
Valor do Documento:R$ 300.000.000,00

3156548

Páginas:	0	Emolumentos:	R$	7.453,13
Vias:	3	Estado:	R$	2.118,26
Anexos:	0	Ipesp:	R$	1.569,08
		Registro Civil:	R$	392,27
		Tribunal Justiça:	R$	392,27
			R$	0,00
			R$	0,00
			R$	0,00
		Total:	R$	11.925,01
		Sinal:	R$	0,00
		A PAGAR:	R$	11.925,01

FATURADO

CRISTIANE 2ª via

Declaro que recebi nesta data a primeira via deste recibo e o(s) documento(s) nele referido, e confirmo haver pago exclusivamente a quantia registrada.

São Paulo, _____/_____/_____.

Nome legível e documento
Horário : 12:48:22 hs.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Oficial de Registro de Títulos e Documentos sob nº 3.486.482

Pelo presente "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de Alteração"), a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de instituição administradora e representante legal do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), cujo regulamento foi firmado em 18 de setembro de 2012, e registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.459.539 ("Regulamento").

Considerando que (a) ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo, aprovada nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Primeira Emissão"); e (ii) o Administrador entendeu ser necessário realizar alguns ajustes no Regulamento;

Resolve, o Administrador, por meio do presente instrumento,

(i) incluir a possibilidade de outra empresa, desde que controlada pela JHSF, seja selecionada para exercer as atividades de Consultor Imobiliário;

(ii) alterar a forma de cálculo da taxa de performance devida pelo Fundo, notadamente a metodologia base que será utilizada para a verificação da incidência da taxa de performance;

(iii) permitir a contratação, a critério do Administrador, de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos da Instrução da CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012; e

(iv) alterar o Regulamento e consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento consolidado, constante do anexo I ao presente Instrumento de Alteração ("Anexo I"), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data ("Regulamento Consolidado").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

O presente Instrumento de Alteração, assim como o Regulamento Consolidado, deverão ser registrados perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de Alteração e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

São Paulo, 11 de janeiro de 2013.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Vagner Silva Matioli
Cargo:

Nome: Rafael Alves Rodrigues
Cargo:

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro - CEP. 01008-010 - São Paulo/SP

Emol.	R$ 7.829,02
Estado	R$ 2.225,10
Ipesp	R$ 1.648,22
R. Civil	R$ 412,05
T. Justiça	R$ 412,05
Total	R$ 12.526,44
Selos e taxas Recolhidos p/verba	

Protocolado e prenotado sob o n. **3.470.075** em **11/01/2013** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **3.466.482**, em títulos e documentos. Averbado à margem do registro n. **3459539 em 22/10/2012**

São Paulo, 14 de janeiro de 2013

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Liovaldo Cagnotto - Oficial Substituto

Liovaldo Cagnotto
Substituto

Oficial de Registro de Tits. e Docs.
Conferido por:
Charles S. Pedro

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

2

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto investir, direta ou indiretamente, em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF"), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de (i) imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis integrantes dos Empreendimentos Imobiliários e/ou (ii) cotas

Rio Bravo Investimentos Jurídico

representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual encontra-se em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários (sendo os ativos descritos nos subitens "i" e "ii" acima doravante designados "Ativos Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Microfilmado sob nº 5466482

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03").

2.1.2. O Fundo investirá seus recursos preponderantemente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio de sociedades em conta de participação constituídas para esse fim ("SCP"), por meio das quais será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de impostos e comissões de comercialização ("VGV") dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da Fazenda Boa Vista, desenvolvidos pelas sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF ("Sociedades"), de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP decorrentes dessa comercialização.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de

Pro Brasil Investimentos Jurídico

rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido"), sendo que a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2.1.3.1. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

2.1.3.2. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do prospecto da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto"), notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo será destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO

4.1. O Fundo é administrado pelo **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

7

Rio Bravo Investimentos Jurídico

IV. Custódia de ativos financeiros, diretamente ou por meio da contratação do Custodiante (conforme definido abaixo), caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409,

Rio Bravo Investimentos Jurídico

de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6° do artigo 45 da Instrução CVM n° 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Microfilmado sob nº 3466482

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Administrador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Microfilmado sob nº 3466482

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

Pro Brasil Investimentos Jurídico

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

VIII. DA EMISSÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

8.2.1. Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

8.2.2. Não obstante o item 8.2.1 acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do Administrador, as novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Microfilmado sob nº 2748948

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, exceto se o Administrador conceder tal direito em novas emissões dentro do Patrimônio Autorizado ou, se for a Assembleia Geral de Cotistas responsável por aprovar a nova emissão, esta deliberar pela outorga do direito de preferência.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

9.3. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga no 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.3.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria") e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Imobiliários cujos direitos reais integrem a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente dos Ativos Imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos V, VI e VII acima;

XI. Disponibilização semestral, ao Administrador, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XII. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

XIII. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo; e

XIV. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Administrador, sob pena de sua ineficácia, sendo certo que somente a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eventualmente rever as decisões do

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5466482

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Consultor Imobiliário acerca da gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo mediante deliberação de Cotistas representando, no mínimo, 65% (sessenta e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo.

10.2. O Consultor Imobiliário declara para todos os fins de direito que é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Nº 546948

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo, bem como a um percentual da Taxa de Performance, nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

Rio Bravo Investimentos Jurídico

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.2, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5466482

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 2788494

III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar, quando aplicável e conforme orientações do Gestor, 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;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

18

Rio Bravo Investimentos Jurídico

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor;

XII. Fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas:

a) exemplar do Regulamento do Fundo;

b) Prospecto de Oferta Pública de Cotas do Fundo, se for o caso; e

c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. 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; e

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

RJ Grupo Investimentos Jurídico

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

21

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Microfilmado sob nº 3466482

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, na hipótese de imóveis em construção integrarem diretamente o patrimônio do Fundo;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Micrafilmado sob nº 3466482

Rio Bravo Investimentos Jurídico

exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

Rio Bravo Investimentos Jurídico

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2. As informações referidas no inciso X do item 13.1, acima, serão enviadas pelo Administrador aos Cotistas, via correio eletrônico e/ou via correspondência expedida com aviso de recebimento.

13.1.3. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.4. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, ou no endereço eletrônico: www.riobravo.com.br.

13.1.5. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas via correio eletrônico e (ii) enviar ao mercado em que as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

25

Rio Bravo Investimentos Jurídico

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

13.1.5.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.5.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6 % (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, corrigido pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, deduzidas as eventuais amortizações de Cotas que vierem a ser realizadas, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. 0,5 % (cinco décimos por cento) ao ano será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

Rio Bravo Investimentos Jurídico

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo no 5º (quinto) dia útil do mês.

14.1.2. Á Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria, caso venham a ser contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e PJ - Microfilmagem
nº 548823

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Consultor Imobiliário e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Consultor Imobiliário e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser

Rio Bravo Investimentos Jurídico

verificado pelo Administrador e/ou pelo Custodiante, se houver, conforme metodologia estabelecida pelo Administrador e com base na taxa interna de retorno calculada no período. Para cálculo da taxa interna de retorno serão considerados: (a) para o valor do investimento inicial: a Cota inicial do período multiplicado por "-1"; (b) para o fluxo de caixa do período: todos os pagamentos realizados para o Cotista do Fundo, por Cota, na data de pagamento, (c) para o valor de saída do investimento: a Cota do final do período, que deverá refletir o valor do projeto naquele instante, no qual será refletido o valor atualizado de mercado.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/PJ Microfilmado sob nº 3466482

14.2.2. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, baseada no número de dias úteis do ano, após a dedução de todas as despesas devidas pelo Fundo, incluindo a Taxa de Administração estabelecida acima e a própria Taxa de Performance apurada e não paga, de modo a que seus efeitos reflitam no valor da Cota.

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano;

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a taxa de administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 14.1, I, acima.

14.5. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII,

Rio Bravo Investimentos Jurídico

com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, no 5° (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

14.5.1. Nos termos do Contrato de Consultoria, em caso de destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa devidamente comprovada dentro do prazo de 84 (oitenta e quatro) meses, contados desde a data do início do funcionamento do Fundo, será devido ao Consultor Imobiliário pelo Fundo uma taxa de destituição sem justa causa do Consultor Imobiliário, que será equivalente a soma das mensalidades que receberia entre a data de sua substituição e o prazo remanescente para completar os 84 (oitenta e quatro) meses, a qual estará limitada ao montante de 60 (sessenta) meses de mensalidade, tendo como base a última mensalidade devida. O montante de pagamento da referida multa será pago integralmente e não de forma proporcional, conforme estabelece o art. 413 do Código Civil.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - PJ Microfilmagem
nº 3486482

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

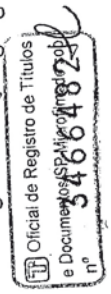
15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

29
Rio Bravo Investimentos
Jurídico

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.



15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da

30

renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo além do limite do Patrimônio Autorizado;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08;

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Eleição dos substitutos do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

XIV. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3469482

Rio Bravo Investimentos Junho

XVI. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVII. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima;

XVIII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima; e

XIX. Revisão das decisões do Consultor Imobiliário acerca da gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo, nos termos do item 10.1.1 acima.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

RJ Brave Investimentos Jurídico

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4. 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 Geral.

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado nº 34664822

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.5.1. Serão consideradas aprovadas tacitamente as deliberações tomadas por meio de processo de consulta, nos termos do item 16.5 acima, na hipótese dos Cotistas não responderem à comunicação enviada pelo Administrador no prazo acima estabelecido, observado o disposto no item 16.5.2 abaixo.

16.5.2. A aprovação tácita de que trata o item 16.5.1 acima não será aplicável para a deliberação das matérias previstas nos incisos XV, XVI, XVII e XVIII do item 16.1 acima, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos dos itens 16.8.1 e 16.8.2 abaixo apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvados os *quoruns* qualificados dispostos nos subitens 16.8.1 e 16.8.2.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIV do item 16.1 deste Regulamento.

16.8.2. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem 65% (sessenta e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VII, XV, XVI, XVII, XVIII e XIX do item 16.1 deste Regulamento.

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

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

36

Rio Bravo Investimentos Jurídico

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP Microfilmado sob nº 3469827

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

37
Rio Bravo Investimentos Jurídico

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, 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, bem como honorários e despesas de controladoria 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.3 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

38
Rio Bravo Investimentos Jurídico

XI. 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, se for o caso;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.2, acima;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVII. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

Pro Brasil Investimentos Jurídico

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Microfilmados sob nº 3466482

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

40

Rio Bravo Investimentos Jurídico

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato de o Gestor ser pessoa ligada ao Administrador, e fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

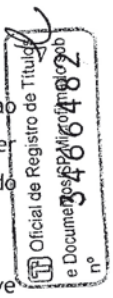
XXI. DA CUSTÓDIA

21.1. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como "Custodiante".

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

XXII. DO FORMADOR DE MERCADO

22.1. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.



22.1.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

22.1.2. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

23.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8.2 acima.

23.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

23.1.1.1. Nos termos do item 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas

detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

23.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

23.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

23.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários.

23.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

23.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

Rio Bravo Investimentos Jurídico

23.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Microfilmados nº 5449687

23.3. Após a partilha de acordo com o subitem 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

23.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

23.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

23.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

23.5. Após 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;

RJR Gestão de Investimentos Jurídico

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Microfilmado sob nº 3466482

XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação do Fundo

24.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

24.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

24.1.2. A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

24.1.3. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

Tributação dos Investidores

24.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

24.2.1. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

24.2.2. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

24.2.3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmados sob nº 3466487

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

24.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

24.2.5. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

24.2.6. Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

24.2.7. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Tributação do IOF/Títulos

24.3. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3466482

24.3.1. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

25.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

25.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

26.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

XXVII. DOS FATORES DE RISCO

Rio Bravo Investimentos Jurídico

27.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos nos Prospectos das Ofertas Públicas de distribuição de Cotas do Fundo.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmados nº 4766882

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. O presente Regulamento e suas alterações serão levados a registro no Cartório de Registro e Títulos e Documentos localizados na sede do Administrador, em 08 (oito) dias contados da deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, conforme aplicável, e em 30 (trinta) dias quando a alteração advier de exigência legal ou regulamentar.

28.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo, 11 de janeiro de 2013.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Vagner Silva Matiolli
Cargo:

Nome: Rafael Alves Rodrigues
Cargo:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
nº 3450482

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.

3. Coordenador Líder: O próprio Administrador.

4. Lote Suplementar: Será outorgado ao Administrador, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

5. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional").

50

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

6. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

6.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

6.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3486482

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - São Paulo registrado sob nº 3475180

01

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento"), a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Antigo Administrador" ou "Rio Bravo"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de antiga instituição administradora e representante legal do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), e a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Novo Administrador" ou "CAIXA"), neste ato representada na forma de seu Estatuto, por seus representantes legais abaixo subscritos, a qual, a partir da presente data, passa a assumir integralmente as funções de instituição administradora do Fundo, vêm, pela presente,

CONSIDERANDO QUE

(a) o Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2012, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

02

Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548 ("Instrumento de Constituição"), e cuja versão atual do regulamento ("Regulamento") foi aprovada em 11 de janeiro de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 11 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento"); e

(b) até a presente data ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), aprovada nos termos do Instrumento de Constituição e alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento;

(c) a Rio Bravo e a CAIXA acordaram a assunção das funções de instituição administradora do Fundo pela CAIXA;

(d) a Rio Bravo, neste ato, renuncia às funções de instituição administradora do Fundo, as quais passarão a ser exercidas pela CAIXA;

(e) a CAIXA, neste ato, assume as funções de instituição administradora do Fundo, e designa, para os fins do artigo 28, §2º, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), o Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, portador da cédula de identidade RG nº 35.739.361-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 740.661.299-00, Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros da CAIXA, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo; e

(f) o Novo Administrador entendeu ser necessário realizar alguns ajustes no Regulamento a fim de contemplar a assunção das funções de instituição administradora do Fundo, bem como a fim de atender às exigências apresentadas pela CVM ao registro de constituição do Fundo e ao registro da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão (respectivamente, "Exigências" e "Oferta");

Rio Bravo Investimentos 2 Jurídico

03

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5475180

Resolve, o Administrador, por meio do presente instrumento:

(i) alterar o Regulamento a fim de substituir todas as menções ao Antigo Administrador, pelo Novo Administrador;

(ii) alterar o suplemento ao Regulamento referente à Primeira Emissão ("Suplemento da 1ª Emissão"), de modo a prever a contratação do Novo Administrador como Coordenador Contratado da Oferta;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

(iii) alterar a Taxa de Administração do Fundo;

(iv) ratificar as demais alterações nas características da Oferta, inclusive o montante total da Primeira Emissão, realizadas no Suplemento da 1ª Emissão anexo ao Regulamento aprovado no âmbito do Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento; e

(v) realizar outras alterações no Regulamento, inclusive, em razão das Exigências, bem como consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento constante do anexo I ao presente Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento ("Anexo I"), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento, assim como o Regulamento Consolidado, deverão ser registrados perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à margem do registro nº 3.456.548, bem como perante o Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

Todas as disposições do Regulamento são ora ratificadas pelo Novo Administrador.

Rio Bravo Investimentos 3 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

05

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

São Paulo, 08 de abril de 2013.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Antigo Administrador

Nome: Alexandre F. e Souza
Cargo:

Nome: Vagner Silva Matioli
Cargo:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Novo Administrador

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Deseny. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Deseny. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima
Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15notas.com.br

Reconheço por Semelhança 1 Firma(s) COM VALOR economico de: ALEXANDRE FERNANDES E SOUZA e VAGNER SILVA MATIOLI.
SAO PAULO, 10 de Abril de 2013. Total: R$ 13,00
11:07:24

ALEXANDRE MORGADO DA SILVA NETO - ESCREVENTE AUT.

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE AB350971

1º OFÍCIO DE REG. DE TITULOS E DOC.
CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0001659587, livro e folha BE280-273 em 23/04/2013.
Selo Digital: TJDFT20130220154873CJUP
Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br.

CARTORIO DO 1º OFICIO DE REGISTRO DE TITULOS DOCUMENTOS E PESSOAS JURIDICAS
Francisco Dias Quirino
ESCREVENTE AUTORIZADO
BRASILIA DF

Emol.
Estado
Ipesp
R. Civil
T. Justiça
Total R$ 397,41
Selos e taxas Recolhidos p/verba

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 45.564.895/0001-25
Rua Dr. Miguel Couto, 44 - Centro - CEP. 01008-010 - São Paulo/SP
R$ 248,14 Protocolado e prenotado sob o n. **3.479.487** em
R$ 70,37 **10/04/2013** e registrado, hoje, em microfilme
R$ 52,40 sob o n. **3.475.180**, em títulos e documentos.
R$ 13,25 Averbado à margem do registro n. **3466482**
R$ 13,25 **em 14/01/2013**
São Paulo, 10 de abril de 2013

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo - Oficial
Danilo de Moraes Oliveira - Oficial Substituto

DANILO DE MORAES OLIVEIRA
Escrevente Substituto

Oficial de Registro de Títs. & Docs.
Conferido por:
Charles S. Pedro

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

06

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001639587 em 23/04/2013.

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF" ou "Empreendedor"), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual se encontra em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua

Rio Bravo Investimentos 5 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos SP Microfilmado sob nº 5475180

07

vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários (sendo os ativos descritos nos subitens "i" e "ii" acima doravante designados "Ativos Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03").

2.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.1 abaixo, o Fundo investirá seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a implementação e comercialização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos (respectivamente, "SCP" e "Unidades"), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários ("Sociedades"). Por meio das SCP será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de impostos ("VGV") do Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas, garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas

Bravo Investimentos
6
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

08

eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido")

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

2.1.4. O investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários observará o disposto no *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, a ser celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF ("Acordo de Investimento"), no qual a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2.1.4.1. Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima pelo Fundo aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação prioritária na distribuição dos resultados das SCP ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo; (ii) da fiança da JHSF, prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro contábil nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima. Os mecanismos jurídicos descritos acima que asseguram ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão pormenorizados no Prospecto.

2.1.3.2. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

2.1.3.3. A Rentabilidade Mínima é assegurada pela garantia fidejussória a ser prestada pelo Empreendedor, no âmbito do Acordo de Investimento.

2.1.3.4. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do Prospecto, notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

Bravo Investimentos Rio Jurídico 7

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180 09

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

Rio Bravo Investimentos 8 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

10

4.2.2. As obrigações do Gestor estão descritas no Capítulo IX abaixo.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Bravo Investimentos Rio Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Diretamente ou por meio do Custodiante (conforme abaixo definido), atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros do Fundo, caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659387 em 23/04/2013.

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

20º Oficial de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Bravo Investimentos Rio Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Custodiante (caso este venha a ser contratado), na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador ou pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do Dia Útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Brasil Investimentos Rio Jurídico
12

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

14

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

VIII. DA EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

8.2.1. Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

Bravo Investimentos Jurídico 13

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

8.2.2. Não obstante o item 8.2.1 acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do Administrador, as novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Não será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, exceto se o Administrador conceder tal direito em novas emissões dentro do Patrimônio Autorizado ou, se for a Assembleia Geral de Cotistas responsável por aprovar a nova emissão, esta deliberar pela outorga do direito de preferência.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo

Rio Bravo Investimentos
14

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica sob nº 5475180

Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001650507 em 23/08/2013.

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5.1. As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

8.5.2. 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 do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável.

Rio Bravo Investimentos
15
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Microfilmado sob
nº 3475180

17

8.5.3. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.6. Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no item 24.2.1 abaixo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

9.3. Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
16

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

III. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

1º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

V. 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;

VI. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

VII. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

VIII. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

9.4. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.4.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria") e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

Rio Bravo Investimentos 18 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;

XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício, ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;

XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;

XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e

Rio Bravo Investimentos Rubrica Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

10.2. O Consultor Imobiliário declara para todos os fins de direito que é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

10.4.2. Entre a data descrita no item 10.4.1 acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Rio Bravo Investimentos 20 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/RJ Microfilmado sob nº 3475180

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

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas até o dia 15 (quinze) de cada mês, se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.3, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 7º (sétimo) dia do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Caso o 7º (sétimo) dia não seja um dia útil, será considerado o dia útil imediatamente anterior.

11.5. As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o dia 15 do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor.

11.5.1. Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista no item 11.5 acima.

11.5.2. Em qualquer hipótese, as amortizações de Cotas do Fundo, somadas as amortizações anuais de que trata o item 11.5 acima e as amortizações extraordinárias de que trata o item 11.5.1 acima, serão limitadas a 14,3% (quatorze inteiros e três décimos por cento) do valor de emissão inicial da Cota ao ano.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e

Rio Bravo Investimentos 21 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
22

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

Rio Bravo Investimentos 23 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

25

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. 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; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

Rio Bravo Investimentos Jurídico 24

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo de eventual responsabilidade dos terceiros contratados pelo Fundo.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

Rio Bravo Investimentos
25

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas

Rio Bravo Investimentos Consultoria Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
27

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
28

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII JHSF FAZENDA BOA VISTA", ou pelo e-mail *gedef@caixa.gov.br*.

13.1.4. O Administrador deverá ainda, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

IV. Fatos relevantes.

13.1.4.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.4.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

Bravo Investimentos
29
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - Certificado sob nº 3475180
3475180

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

2º Ofício de Notas de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

14.1.2. A Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria, caso venham a ser contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

Rio Bravo Investimentos 30 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - SP - Microfilmado sob nº 3475180

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001650507 em 23/04/2013.

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo ("TIR_{Fundo}") em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

14.2.1.1. O cálculo da TIR_{Fundo} considerará, para cada Período de Apuração:

(a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como "K_0");

(b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "*b*") a soma:

i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);

ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 0001679587 em 23/04/2013.

iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).

iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data da primeira integralização de Cotas até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).

(c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "K_n" e considerado na mesma com sinal positivo).

14.2.1.2. Para fins de cálculo da TIR_{Fundo} , considerar-se-á "Período de Apuração", cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

14.2.1.3. A TIR_{Fundo}, será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\left[\left(\sum_{k=1}^{n}\frac{b}{(1+i)^n}\right)+\left(\frac{K_n}{(1+i)^n}\right)\right]+K_0=0$$

onde, b, e K_0 estão definidos no item 14.2.1.1 acima, e;

Rio Bravo Investimentos Corporate Jurídico 32

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - Microfilmado sob nº 3475180

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador b, conforme o caso, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

K_n = O Capital Investido no mês "n" final do Período de Apuração;

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na TIR_{Fundo} (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

$$TIR_{Fundo} = [(1+ i)^{12}] - 1$$

14.2.2 Apurada a TIR_{Fundo} - e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

a) se IPCA/IBGE + 9,0% a.a. < TIR_{Fundo} <= IPCA/IBGE +11,5% a.a.:

$$TP = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

b) se TIR_{Fundo} > IPCA/IBGE 11,5% a.a., então TP = TP_a + TP_b, conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{\left[\frac{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

+

$$TP_b = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}80$$

onde:

TP = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_a = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

TP_b = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$ = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência "n".

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano;

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.2.5 De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela TIR_{Fundo} apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 14.1, subitem "a", acima.

14.5. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII,

Bravo Investimentos Rio Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

Brio Bravo Investimentos 35

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5475180

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
36

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Microfilmado sob
nº 3475180

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo além do limite do Patrimônio Autorizado;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
37

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XIV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

XV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVI. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima;

XVII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima.

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à

Rio Bravo Investimentos
38

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.1.5. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4. 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 Geral.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Microfilmado sob
nº 3475180
Reg. de Títulos e Docu
arquivada cópia registr
sob o nº 0001659587 em 23/04/2

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

16.5.1. Serão consideradas aprovadas tacitamente as deliberações tomadas por meio de processo de consulta, nos termos do item 16.5 acima, na hipótese dos Cotistas não responderem à comunicação enviada pelo Administrador no prazo acima estabelecido, observado o disposto no item 16.5.2 abaixo.

16.5.2. A aprovação tácita de que trata o item 16.5.1 acima não será aplicável para a deliberação das matérias previstas nos incisos XV, XVI, XVII e XVIII do item 16.1 acima, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1 abaixo apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quorum* qualificado disposto no subitem 16.8.1.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIII do item 16.1 deste Regulamento.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
40

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Microfilmado sob
nº 3475180

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

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico
41

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

Bravo Investimentos Rio Jurídico 42

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, 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, bem como honorários e despesas de controladoria do Fundo;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.5 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

XI. 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, se for o caso;

Rio Bravo Investimentos Jurídico 43

Oficial de Registro de Títulos
e Documentos/SP Microfilmado sob
nº 3475180

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.2, acima;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVII. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Rio Bravo Investimentos
44
Rubrica

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/CRP Microfilmado sob nº 3475180

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF, por meio do qual o Fundo poderá exercer a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, pelo preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

Gravo Investimentos
45
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XXI. DA CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

21.1. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como "Custodiante").

21.1.1. A remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo será debitada do Fundo, conforme item 18.1 XIII acima.

21.1.2. A remuneração dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo será debitada da Taxa de Administração, observado o item 14.1.2 acima.

21.1.3. As atribuições do Custodiante, caso este venha a ser contratado, estarão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser eventualmente firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

21.1.4. Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante, se houver, somente poderá acatar

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

XXII. DO FORMADOR DE MERCADO

22.1. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

22.1.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

22.1.2. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

23.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8 acima.

23.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

23.1.1.1. Nos termos do subitem 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos - Microfilmado sob nº 3475180

Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Foi dada arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

23.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

23.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

23.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

23.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

23.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico 48

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

23.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

23.3. Após a partilha de acordo com o item 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

23.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

23.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

23.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

23.5. Após 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;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 18/07/2013.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

51

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001[illegible] em 25/04/2013.

Tributação do Fundo

24.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

24.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

24.1.2. A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

24.1.3. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

Rio Bravo Investimentos 50 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5475180

24.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

24.2.1. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001699587 em 23/04/2013.

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

24.2.1.1. Conforme previsto no item 8.6 acima, observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no item "ii" do subitem 24.1.2 acima, bem como nos incisos II e III do subitem 24.2.1 acima; já quanto ao inciso I do subitem 24.2.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.5 acima. Adicionalmente, nos termos do item "i" do subitem 24.1.2 deste Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste subitem, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente

Bravo Investimentos Jurídico 54

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

24.2.2. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

24.2.3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

24.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

24.2.5. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

24.2.6. Caso o tratamento tributário dos Cotistas sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

Rio Bravo Investimentos Jurídico 52

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

24.2.7. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

24.3. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

24.3.1. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

25.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

25.2. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

26.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

26.1.1. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de

Rio Bravo Investimentos Jurídico 53

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

voto, 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.

XXVII. DOS FATORES DE RISCO

27.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001639567 em 23/04/2013.

27.1.1. Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

27.1.2. Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão

Bravo Investimentos Rio Jurídico 54

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, conforme dispõe o subitem 2.1.3 acima, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

27.1.3. Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

27.1.4. Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte

Rio Bravo Investimentos 55 Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 5475180

do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob nº 0410078GE1 em 29/04/2013.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes

Rio Bravo Investimentos Jurídico 56

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001639587 em 23/04/2013.

27.1.5. Riscos Relativos às Alterações do VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As Informações, tabelas e gráficos que constam do Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

27.1.6. Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá

Rio Bravo Investimentos
57
Jurídico

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

27.1.7. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

28.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo/SP, 08 de abril de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Administrador

DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

34º C. César

3/10 OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - CERQUEIRA CÉSAR - SÃO PAULO/SP
BEL. ADOLPHO JOSÉ BASTOS DA CUNHA - OFICIAL
RUA FREI CANECA, 371 - CEP: 01307-001 - FONE: (11) 3171-1433 - FAX: (11) 3171-1074 / 3171-3514 - E-MAIL: 34ccesar@terra.com.br

Reconheço por semelhança as firmas de: DIMITRI LOPES OJEVAN e YOSHIO MARCOS HASHIMOTO, em documento sem valor econômico. Dou fé.
São Paulo, 12 de abril de 2013.
Em Testº _____ da verdade.
EDERSON MARQUES C. DOS SANTOS - Escrevente Autorizado
Válido somente com selo de autenticidade. Total R$ 13,00)

Ederson Marques Cardoso dos Santos

CERQUEIRA CÉSAR 34.º SUBDISTRITO
FIRMA VALOR ECONÔMICO 2
1028AA201718

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101
Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474
Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492
www.caixa.gov.br

Bravo Investimentos Jurídico 58

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.

3. Coordenador Líder: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

4. Coordenador Contratado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

5. Lote Suplementar: Será outorgado ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

6. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do

Rio Bravo Investimentos Jurídico 59

Oficial de Registro de Títulos e Documentos/SP Microfilmado sob nº 3475180

montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2°, da Instrução CVM n° 400/03 ("Lote Adicional").

7. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

7.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

7.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001659587 em 23/04/2013.

Bravo Investimentos
Jurídico

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Pelo presente "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento"), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de instituição administradora e representante legal do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), vem, pela presente,

CONSIDERANDO QUE

(a) o Fundo foi constituído pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), em 18 de setembro de 2012, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548 ("Instrumento de Constituição"), sendo que o regulamento do Fundo ("Regulamento") foi alterado (i) em 11 de janeiro de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de*

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

Investimento Imobiliário - FII", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 11 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento") e (ii) em 08 de abril de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 1659587 ("Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento");

(b) por meio do Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento o Administrador substituiu a Rio Bravo nas funções de instituição administradora do Fundo;

(c) até a presente data ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), aprovada nos termos do Instrumento de Constituição, alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento e ratificada nos termos do Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento; e

(d) o Administrador entendeu ser necessário realizar alguns ajustes no Regulamento a fim de atender às exigências apresentadas pela CVM ao registro de constituição do Fundo e ao registro da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão (respectivamente, "Exigências" e "Oferta");

Resolve, o Administrador, por meio do presente instrumento:

(1) alterar o Regulamento, inclusive, em razão das Exigências, bem como consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento constante do anexo I ao presente Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento ("Anexo I"), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento, assim como o Regulamento Consolidado, deverão ser registrados perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, à margem do registro nº 1659587.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

São Paulo, 24 de abril de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF" ou "Empreendedor"), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual se encontra em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001668245 em 30/04/2017.

vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários ("Ativos Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03").

2.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.1 abaixo, o Fundo investirá seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a comercialização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários (respectivamente, "SCP" e "Unidades"), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários ("Sociedades"). Por meio das SCP será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de tributos ("VGV") do Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas, garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido")

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

2.1.4. O investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários observará o disposto no *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, a ser celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF ("Acordo de Investimento"), no qual a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2.1.4.1. Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima pelo Fundo aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de distribuição desproporcional de lucros das SCP ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo, pela JHSF, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF, prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro contábil nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima. Os mecanismos jurídicos descritos acima que asseguram ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão pormenorizados no Prospecto.

2.1.3.2. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

2.1.3.3. A Rentabilidade Mínima é assegurada pela garantia fidejussória a ser prestada pelo Empreendedor, no âmbito do Acordo de Investimento.

2.1.3.4. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do Prospecto, notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 6.915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

4.2.2. As obrigações do Gestor estão descritas no Capítulo IX abaixo.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pela **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de escrituração de cotas, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Diretamente ou por meio do Custodiante (conforme abaixo definido), atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros do Fundo, caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de

| 2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
| Ficou arquivada cópia registrada
| sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Custodiante (caso este venha a ser contratado), na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador ou pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

VIII. DA EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

8.2.1. Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

8.2.2. Não obstante o item 8.2.1 acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do Administrador, as novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, salvo se deliberado diferentemente na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

(a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5.1. As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

8.5.2. 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 do Prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

8.5.3. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.6. Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no item 24.2.2 abaixo.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

9.3. Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar

quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

III. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

V. 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;

VI. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

VII. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

VIII. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

9.4. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.4.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria") e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;

XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício, ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;

XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;

XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrad:
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

10.2. O Consultor Imobiliário é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

10.4.2. Entre a data descrita no item 10.4.1 acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

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

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas, até o dia 7º (sétimo) dia útil de cada mês, se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.3, acima, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

11.5. As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o dia 15 do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor.

11.5.1. Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, incluindo nas hipóteses de pagamento adicional de dividendos anuais das SCP ao Veículo de Investimento, a título de ajuste relativo a diferenças verificadas quando da conclusão das demonstrações financeiras das SCP, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista no item 11.5 acima.

11.5.2. Em qualquer hipótese, as amortizações de Cotas do Fundo, somadas as amortizações anuais de que trata o item 11.5 acima e as amortizações extraordinárias de que trata o item 11.5.1 acima, serão limitadas a 14,3% (quatorze inteiros e três décimos por cento) do valor de emissão inicial da Cota ao ano.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. 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; e

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo de eventual responsabilidade dos terceiros contratados pelo Fundo.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

13.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e no *site* www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII JHSF FAZENDA BOA VISTA", ou pelo e-mail *gedef@caixa.gov.br*.

13.1.4. O Administrador deverá ainda, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

13.1.4.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.4.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

2º Of. de Reg. de Títulos e Docume
Ficou arquivada cópia registrad
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

14.1.2. A Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria, caso venham a ser contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

1º Of. de Reg. de Títulos e Docume
son o nº 1069245 em 30/04/2013.

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo ("TIR_{Fundo}") em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

14.2.1.1. O cálculo da TIR_{Fundo} considerará, para cada Período de Apuração:

(a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como "K_0");

(b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "*b*") a soma:

i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);

Cartorio de Títulos e Documentos
Fundo registrado sob a registrada
Arquivo nº 2001/0545 em 30/04/2013.

ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).

iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data da primeira integralização de Cotas até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).

(c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "K_n" e considerado na mesma com sinal positivo).

14.2.1.2. Para fins de cálculo da TIR_{Fundo} , considerar-se-á "Período de Apuração", cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

14.2.1.3. A TIR_{Fundo}, será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\left[\left(\sum_{k=1}^{n}\frac{b}{(1+i)^n}\right)+\left(\frac{K_n}{(1+i)^n}\right)\right]+K_0=0$$

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

onde, *b*, e K_0 estão definidos no item 14.2.1.1 acima, e;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador *b*, conforme o caso, começando a contagem a partir do mês *k* (ou 1);

K_n = O Capital Investido no mês "n" final do Período de Apuração;

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na TIR_{Fundo} (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Fundo} = [(1+ i)^{12}] - 1$$

14.2.2 Apurada a TIR_{Fundo} - e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

a) se Parâmetro de Rentabilidade A < TIR_{Fundo} <= Parâmetro de Rentabilidade B:

$$TP = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

b) se TIR_{Fundo} > Parâmetro de Rentabilidade B, então TP = TP_a + TP_b, conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{\left[\frac{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}{(1{,}09^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

+

$$TP_b = \left\{\left[\frac{(1 + TIR_{Fundo})^n}{(1{,}115^n) \times (1 + IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}80$$

onde:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

TP = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_a = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_b = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$ = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência "n".

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano.

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.2.5. De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela TIR_{Fundo} apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, observado o período de exercício efetivo das funções do Administrador, o prazo de duração do Fundo e o critério previsto no item 14.1, subitem "a", acima.

14.5. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

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

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2014.

administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo além do limite do Patrimônio Autorizado;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo;

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XIV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

XV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVI. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima;

XVII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima.

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.1.5. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

16.3.4. 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 Geral.

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

16.5.1. Serão consideradas aprovadas tacitamente as deliberações tomadas por meio de processo de consulta, nos termos do item 16.5 acima, na hipótese dos Cotistas não responderem à comunicação enviada pelo Administrador no prazo acima estabelecido, observado o disposto no item 16.5.2 abaixo.

16.5.2. A aprovação tácita de que trata o item 16.5.1 acima não será aplicável para a deliberação das matérias previstas nos incisos XV, XVI, XVII e XVIII do item 16.1 acima, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1 abaixo apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quorum* qualificado disposto no subitem 16.8.1.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIII do item 16.1 deste Regulamento.

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

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, 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, bem como honorários e despesas de controladoria 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.5 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

XI. 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

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 20/04/2017.

não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções, se for o caso;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos com a avaliação dos ativos do Fundo a que se refere o subitem 6.2.2, acima;

XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVII. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001649245 em 30/04/2013.

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF, por meio do qual o Fundo poderá exercer a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, pelo preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

XXI. DA CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

21.1. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, exceto por cotas de fundos de investimento, o Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como "Custodiante").

21.1.1. A remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo será debitada do Fundo, conforme item 18.1 XIII acima.

21.1.2. A remuneração dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo será debitada da Taxa de Administração, observado o item 14.1.2 acima.

21.1.3. As atribuições do Custodiante, caso este venha a ser contratado, serão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser eventualmente firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

21.1.4. Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante, se houver, somente poderá acatar

ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

XXII. DO FORMADOR DE MERCADO

22.1. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

22.1.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

22.1.2. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

23.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8 acima.

23.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

23.1.1.1. Nos termos do subitem 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do

Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

23.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

23.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

23.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

23.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

23.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

23.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

23.3. Após a partilha de acordo com o item 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

23.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

23.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

23.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

23.5. Após 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 a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

Tributação do Fundo

24.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

24.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

24.1.2. A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

24.1.2.1. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

24.1.3. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato

do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

Tributação dos Investidores

24.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

24.2.1. Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na fonte.

24.2.2. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

24.2.3. Conforme previsto no item 8.6 acima, observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2014.

Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no item "ii" do subitem 24.1.2 acima, bem como nos incisos II e III do subitem 24.2.2 acima; já quanto ao inciso I do subitem 24.2.21, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.5 acima. Adicionalmente, nos termos do item "i" do subitem 24.1.2 deste Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste subitem, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

24.2.2. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

24.2.3. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

24.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

24.2.5. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem

respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

Alterações no Regime Tributário

24.3. Caso o tratamento tributário dos Cotistas disposto no item 24.2.2 acima sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

24.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

24.4. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

24.4.1. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

25.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

25.2. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

26.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

26.1.1. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, 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.

XXVII. DOS FATORES DE RISCO

27.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

27.1.1. Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2017.

27.1.2. Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, conforme dispõe o subitem 2.1.3 acima, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

27.1.3. Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e

descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

27.1.4. Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

27.1.5. Riscos Relativos às Alterações do VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As Informações, tabelas e gráficos que constam do Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

27.1.6. Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

27.1.7. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

28.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo/SP, 24 de abril de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Administrador

DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001689245 em 30/04/2015

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.

3. Coordenador Líder: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

4. Coordenador Contratado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

5. Lote Suplementar: Será outorgado ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

6. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do

montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2°, da Instrução CVM n° 400/03 ("Lote Adicional").

7. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

7.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

7.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001669245 em 30/04/2013.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUARTA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Pelo presente "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de 4ª Alteração ao Regulamento"), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de instituição administradora e representante legal do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), vem, pela presente,

CONSIDERANDO QUE

(a) o Fundo foi constituído pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), em 18 de setembro de 2012, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548 ("Instrumento de Constituição"), sendo que o regulamento do Fundo ("Regulamento") foi alterado (i) em 11 de janeiro de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado

perante o 1° Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 11 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento"); (ii) em 08 de abril de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1° Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 1659587 ("Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento"); e (iii) em 24 de abril de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 1669245 ("Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento"); e

(b) até a presente data ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), aprovada nos termos do Instrumento de Constituição, alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento e ratificada nos termos do Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento; e

Resolve, o Administrador, por meio do presente instrumento:

(1) alterar o Regulamento, inclusive, em razão das exigências da Comissão de Valores Mobiliários e da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, bem como consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento constante do anexo I ao presente Instrumento de 4ª Alteração ao Regulamento ("Anexo I"), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de 4ª Alteração ao Regulamento, assim como o Regulamento Consolidado, deverão ser registrados perante o 2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de 4ª Alteração ao Regulamento e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

São Paulo/SP, 07 de junho de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

Nome: [illegible]

Cargo: [illegible]

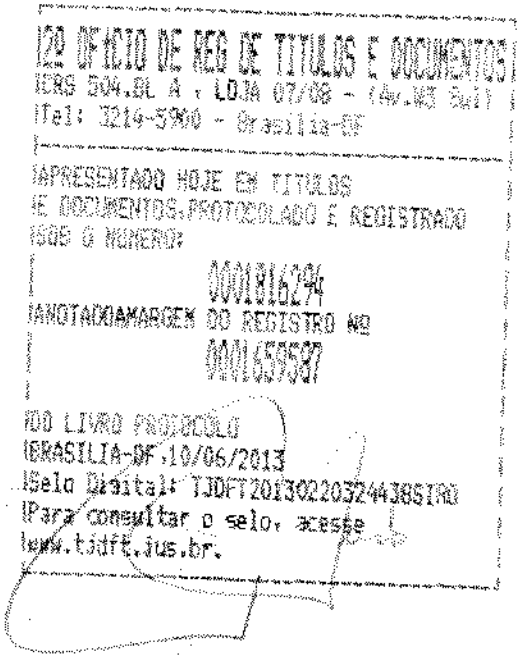
Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0

Cargo: Gal Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2º OFÍCIO DE REG DE TITULOS E DOCUMENTOS
CRS 504.BL A , LOJA 07/08 - (Av.W3 Sul)
Tel: 3214-5900 - Brasilia-DF

APRESENTADO HOJE EM TITULOS
E DOCUMENTOS,PROTOCOLADO E REGISTRADO
SOB O NUMERO:
0001816294
ANOTADOAMARGEM DO REGISTRO Nº
0001659587

DO LIVRO PROTOCOLO
BRASILIA-DF,10/06/2013
Selo Digital: TJDFT20130220324438SIRO
Para consultar o selo, acesse
www.tjdft.jus.br.



ANEXO I

REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001815294 em 19/06/2013.

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2.1. O Fundo tem por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF" ou "Empreendedor"), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual se encontra em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua vez, tem

por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários ("Ativos Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03").

2.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.1 abaixo, o Fundo investirá seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a comercialização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários (respectivamente, "SCP" e "Unidades"), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários ("Sociedades"). Por meio das SCP será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de tributos ("VGV") do Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas, garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido").

2.1.4. O investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários observará o disposto no *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, a ser celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF ("Acordo de Investimento"), no qual a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 3601816294 em 10/06/2013.

2.1.4.1. Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima pelo Fundo aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de distribuição desproporcional de lucros das SCP ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo, pela JHSF, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF, prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro contábil nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima. Os mecanismos jurídicos descritos acima que asseguram ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão pormenorizados no Prospecto.

2.1.3.2. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

2.1.3.3. A Rentabilidade Mínima é assegurada pela garantia fidejussória a ser prestada pelo Empreendedor, no âmbito do Acordo de Investimento.

2.1.3.4. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do Prospecto, notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de

autorização especifica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada esta registrada
sob o nº 0001815294 em 10/06/2013.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.2.2. As obrigações do Gestor estão descritas no Capítulo IX abaixo.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0901816294 em 10/06/2013.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pelo Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e

dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Diretamente ou por meio do Custodiante (conforme abaixo definido), atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros do Fundo, caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive mediante a contratação do Gestor.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Pessoas Jurídicas
sob o nº 00010[illegible] em 10/06/2013.

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição

de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob nº [illegible] de 2013.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor

e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador ou pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001811294 em 10/06/2013.

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

| 2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos |
| Ficou arquivada cópia registrada |
| sob o nº 1016294 em 10/06/2013. |

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

VIII. DA EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. O patrimônio autorizado do Fundo corresponde a R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Patrimônio Autorizado").

8.2.1. Novas emissões de Cotas, até o limite do Patrimônio Autorizado, poderão ser realizadas a exclusivo critério do Administrador, de comum acordo com o Gestor e com o Consultor Imobiliário, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, ao passo que emissões de novas Cotas além do limite do Patrimônio Autorizado somente poderão ser realizadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, IV, da Instrução CVM nº 472/08, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

8.2.2. Não obstante o item 8.2.1 acima, enquanto não houver previsão expressa, legal e/ou regulamentar, permitindo a realização de novas emissões de Cotas a exclusivo critério do

Administrador, as novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada esta registrada
sob o Nº 0001815294 em 10/05/2013.

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, salvo se deliberado diferentemente na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital

investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fica arquivado cópia registrada
sob o nº 0001815294 em 10/06/2013.

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5.1. As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

8.5.2. 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 do Prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável.

8.5.3. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.6. Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública de distribuição de Cotas

do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no item 24.2.2 abaixo.

2º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

9.3. Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

III. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

V. 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;

VI. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VII. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

IX. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

X. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

9.4. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.4.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria"), do presente Regulamento, os seguintes serviços:

Documento arquivado sob o nº 0601B16294 em 10/06/2013.

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

1 20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Documento apresentado para registro
sob o nº 000161274 em 10/10/2012.

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;

XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício, ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;

XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;

XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e

XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

1º Of. de Rev. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 5001816294 em 19/06/2013.

10.2. O Consultor Imobiliário é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF;

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

10.4.2. Entre a data descrita no item 10.4.1 acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas, até o 8º (oitavo) dia útil de cada mês, se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Pessoa Jurídica Registrada
sob o nº 00018152[illegible] em 10/06/2013.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.3 e 11.5, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1º (primeiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

11.5. As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8º (oitavo) dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das Cotas do Fundo no 1º (primeiro) dia útil do mês da respectiva amortização.

11.5.1. Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, incluindo nas hipóteses de pagamento adicional de dividendos anuais das SCP ao Veículo de Investimento, a título de ajuste relativo a diferenças verificadas quando da conclusão das demonstrações financeiras das SCP, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista no item 11.5 acima.

11.5.2. Em qualquer hipótese, as amortizações anuais de que trata o item 11.5 acima, excluídas as amortizações extraordinárias de que trata o item 11.5.1 acima, serão limitadas a 14,2857143% do valor de emissão inicial da Cota ao ano.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001015294 em 10/08/2013.

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

1 2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818294 em 10/06/2013.

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. 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; e

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo de eventual responsabilidade dos terceiros contratados pelo Fundo.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem

como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001015294 em 10/06/2013.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 8001836294 em 10/04/2013.

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2° do artigo 39 da Instrução n° 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fulano Arquivada Cópia Registrada
Sob o nº [illegible] em [illegible]/2013.

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e no *site* www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII JHSF FAZENDA BOA VISTA", ou pelo e-mail *gedef@caixa.gov.br*.

13.1.4. O Administrador deverá ainda, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado sob registrado
sob o nº 0001815294 em 10/06/2013.

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

13.1.4.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.4.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 00018629% em 10/06/2013.

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

14.1.2. A Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo ("TIR_{Fundo}") em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
em 10/06/2013.

14.2.1.1. O cálculo da TIR_{Fundo} considerará, para cada Período de Apuração:

(a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como "K_D");

(b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "b") a soma:

i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);

ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de

competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).

iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data da primeira integralização de Cotas até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).

(c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "K_n" e considerado na mesma com sinal positivo).

14.2.1.2. Para fins de cálculo da TIR_{Fundo}, considerar-se-á "Período de Apuração", cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

1 20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fica arquivada cópia registrada
sob o nº [illegible]

14.2.1.3. A TIR_{Fundo}, será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\left[\left(\sum_{k=1}^{n}\frac{b}{(1+i)^n}\right)+\left(\frac{K_n}{(1+i)^n}\right)\right]+K_0=0$$

onde, b, e K_0 estão definidos no item 14.2.1.1 acima, e;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador b, conforme o caso, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

K_n = O Capital Investido no mês "n" final do Período de Apuração;

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na TIR_{Fundo} (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Fundo} = [(1+i)^{12}] - 1$$

14.2.2 Apurada a TIR_{Fundo} - e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fica arquivada cópia registrada
sob o nº [illegible] em 19/06/2013.

a) se Parâmetro de Rentabilidade A < TIR_{Fundo} <= Parâmetro de Rentabilidade B:

$$TP = \left\{\left[\frac{(1+TIR_{Fundo})^n}{(1{,}09^n)\ \times\ (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n\ \times 0{,}30$$

b) se TIR_{Fundo} > Parâmetro de Rentabilidade B, então TP = TP_a + TP_b, conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{\left[\frac{(1{,}115^n)\ \times\ (1+IPCA_n)}{(1{,}09^n)\ \times\ (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n\ \times 0{,}30$$

$$+$$

$$TP_b = \left\{\left[\frac{(1+TIR_{Fundo})^n}{(1{,}115^n)\ \times\ (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n\ \times 0{,}80$$

onde:

TP = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_a = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_b = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$ = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência "n".

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob nº 1.510.[illegible] em 10/04/2013.

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano.

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.2.5. De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela TIR_{Fundo} apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, considerando-se o período de exercício efetivo das funções do Administrador até o momento de seu descredenciamento ou destituição e o critério previsto no item 14.1, subitem "a", acima.

14.5. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo,

a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

14.6. A remuneração a ser paga ao Auditor Independente, à empresa avaliadora e aos demais prestadores de serviços do Fundo será estimada em 0,20% (vinte centésimo por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que estes custos são estimados e poderão ser alterados em função da contratação anual dos prestadores de serviço pelo Fundo.

14.6.1. O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no item 14.6 acima.

Ficou arquivada esta registrada
sob o nº 8001815294 em 10/06/2013.

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por

cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Ficar arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/08/2013.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.2.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o Banco Central do Brasil nomeará

uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo além do limite do Patrimônio Autorizado;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada esta registrada
sob o nº 0001816204 em 19/08/2013.

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XIV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

XV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVI. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima; e

XVII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima.

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.1.5. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

32 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Pelo arquivado cópia registrada
sob o nº 0001835294 em 10/06/2013.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4. 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 Geral.

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Firma arquivada cópia registrada
sob o Nº 0001810194 em 19/06/2013.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

16.5.1. Serão consideradas aprovadas tacitamente as deliberações tomadas por meio de processo de consulta, nos termos do item 16.5 acima, na hipótese dos Cotistas não responderem à comunicação enviada pelo Administrador no prazo acima estabelecido, observado o disposto no item 16.5.2 abaixo.

16.5.2. A aprovação tácita de que trata o item 16.5.1 acima não será aplicável para a deliberação das matérias previstas nos incisos XV, XVI e XVII do item 16.1 acima, sendo certo que a aprovação, por meio do procedimento de consulta, de qualquer matéria submetida a quórum qualificado, nos termos do item 16.8.1 abaixo apenas acontecerá caso o número de Cotistas que venha a apresentar resposta à consulta deliberando pela aprovação da referida matéria supra os requisitos de quórum qualificado.

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quorum* qualificado disposto no subitem 16.8.1.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIII do item 16.1 deste Regulamento.

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

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

1º Ofício de Notas e de Documentos
Física arquivada cópia registrada
sob o nº 0901815294 em 19/06/2013.

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Averbada e Registrada
sob o nº 0001616294 em 10/06/2013.

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Registrada
sob o nº 0001816294 de 10/06/2013.

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.5 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

XI. 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, se for o caso;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

Ofício de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001815294 em 10/06/2013.

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVI. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, especifica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
[illegible] em 10/06/2013.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF, por meio do qual o Fundo poderá exercer a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, pelo preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001815254 em 10/06/2013.

XXI. DA CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

21.1. O Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como ("Custodiante").

21.1.1. A remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo será debitada do Fundo, conforme item 18.1 XIII acima.

21.1.2. A remuneração dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo será debitada da Taxa de Administração, observado o item 14.1.2 acima.

21.1.3. As atribuições do Custodiante serão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

21.1.4. Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas

pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

XXII. DO FORMADOR DE MERCADO

22.1. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

22.1.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada

22.1.2. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

23.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8 acima.

23.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

23.1.1.1. Nos termos do subitem 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do

Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados à liquidação do Fundo perante as autoridades competentes.

Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 1001816294 em 10/06/2013.

23.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

23.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

23.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

23.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

23.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 00018794 em 10/06/2013.

23.3. Após a partilha de acordo com o item 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

23.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

23.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

23.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

23.5. Após 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 a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 9001816294 em 10/06/2013.

XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação do Fundo

24.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

24.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

24.1.2. A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

24.1.2.1. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

24.1.3. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato

do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 9001815299 em 10/06/2013.

Tributação dos Investidores

24.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

24.2.1. Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na fonte.

24.2.2. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

24.2.3. Conforme previsto no item 8.6 acima, observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no item "ii" do

subitem 24.1.2 acima, bem como nos incisos II e III do subitem 24.2.2 acima; já quanto ao inciso I do subitem 24.2.21, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.5 acima. Adicionalmente, nos termos do item "i" do subitem 24.1.2 deste Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste subitem, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

24.2.4. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

24.2.5. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº [illegible] em [illegible]/2013.

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

24.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

24.2.6. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de

acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

Alterações no Regime Tributário

24.3. Caso o tratamento tributário dos Cotistas disposto no item 24.2.2 acima sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

24.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

Tributação do IOF/Títulos

24.4. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

24.4.1. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

25.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

25.2. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

26.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

26.1.1. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, 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.

XXVII. DOS FATORES DE RISCO

27.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

27.1.1. Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001810294 em 19/06/2013.

27.1.2. Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, conforme dispõe o subitem 2.1.3 acima, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

27.1.3. Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e

descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

27.1.4. Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos

Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia registrada
sob o nº 00018[illegible] em 10/06/2013.

27.1.5. Riscos Relativos às Alterações do VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As informações, tabelas e gráficos que constam do Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores

descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

27.1.6. Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0000815294 em 10/06/2013.

27.1.7. Demais Riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

28.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo/SP, 07 de junho de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Administrador

YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 020.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001816294 em 10/06/2013.

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Digo arquivada cópia registrada
sob o nº 0001815294 em 10/06/2013.

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.

3. Coordenador Líder: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

4. Coordenador Contratado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

5. Lote Suplementar: Será outorgado ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

6. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do

montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2°, da Instrução CVM n° 400/03 ("Lote Adicional").

7. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

7.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

7.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

Cód. Cr. de Reg. de Títulos e Documentos
Pessoa Jurídica Sociedade registrada
sob o Nº 0001836294 em 10/06/2013.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE QUINTA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

Pelo presente "*Instrumento Particular de Quinta Alteração ao Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Instrumento de 5ª Alteração ao Regulamento"), a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), neste ato representada na forma de seu Estatuto, por seus representantes legais abaixo subscritos, na qualidade de instituição administradora e representante legal do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), vem, pela presente,

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

CONSIDERANDO QUE

(a) o Fundo foi constituído pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo"), em 18 de setembro de 2012, nos termos do "*Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548 ("Instrumento de Constituição"), sendo que o regulamento do

Fundo ("Regulamento") foi alterado (i) em 11 de janeiro de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 11 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento"); (ii) em 08 de abril de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 1659587 ("Instrumento de 2ª Alteração ao Regulamento"); (iii) em 24 de abril de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 1669245 ("Instrumento de 3ª Alteração ao Regulamento"); e (iv) em 07 de junho de 2013, por meio do "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 10 de junho de 2013, sob o nº 0001816294; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

(b) até a presente data ainda não houve a subscrição das cotas ("Cotas") da primeira emissão do Fundo ("Primeira Emissão"), aprovada nos termos do Instrumento de Constituição, alterada nos termos do Instrumento de 1ª Alteração ao Regulamento e ratificada nos termos do Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento;

Resolve, o Administrador, por meio do presente instrumento:

(1) alterar o Regulamento, inclusive, em razão das exigências da CVM, bem como consolidá-lo conforme estabelecido no Regulamento constante do anexo I ao presente Instrumento de 5ª Alteração ao Regulamento ("Anexo I"), passando o Regulamento do Fundo a vigorar com a redação que lhe é atribuída no referido Anexo I a partir desta data ("Regulamento Consolidado").

O presente Instrumento de 5ª Alteração ao Regulamento, assim como o Regulamento Consolidado, deverão ser registrados perante o 2° Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal.

O Regulamento Consolidado passará a vigorar a partir da data de protocolo na CVM da cópia do presente Instrumento de 5ª Alteração ao Regulamento e do Regulamento Consolidado, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08.

São Paulo/SP, 11 de junho de 2013.

Marcos Roberto Vasconcelos
Vice-Presidente
CAIXA
Caixa Econômica Federal

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

Nome:

Cargo:

1º OFÍCIO DE REG DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
SCRS 504,BL A , LOJA 07/08 - (Av.W3 Sul)
Tel: 3214-5900 - Brasília-DF

APRESENTADO HOJE EM TÍTULOS
E DOCUMENTOS,PROTOCOLADO E REGISTRADO
SOB O NÚMERO:
0001818577
ANOTADOAMARGEM DO REGISTRO Nº
0001659587
DO LIVRO PROTOCOLO
BRASILIA-DF,11/06/2013
Selo Digital: TJDFT20130220329596SBKY
Para consultar o selo, acesse
www.tjdft.jus.br.

ANEXO I

REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

I. Do Fundo

1.1. O **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, designado neste regulamento ("Regulamento") como "Fundo", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O prazo de duração do Fundo é de 96 (noventa e seis) meses, a contar da concessão da autorização de funcionamento do Fundo pela CVM.

1.3. O Fundo terá uma única classe de cotas, nominativas e escriturais ("Cotas"), que corresponderão a frações ideais de seu patrimônio e conferirão a seus titulares iguais direitos.

II. DO OBJETO

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 00018[illegible] em 11/06/2013.

2.1. O Fundo tem por objeto investir indiretamente em um portfólio diversificado de empreendimentos imobiliários residenciais desenvolvidos, direta ou indiretamente, pela **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF" ou "Empreendedor"), localizados no km 102 da rodovia Castello Branco, nas Cidades de Porto Feliz, Iperó e entornos, todas elas no Estado de São Paulo, os quais fazem parte do complexo denominado Fazenda Boa Vista (respectivamente "Empreendimentos Imobiliários" e "Fazenda Boa Vista"), por meio da aquisição de cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual se encontra em fase de obtenção do CNPJ/MF ("Veículo de Investimento"), a qual, por sua

vez, tem por objeto participar, direta ou indiretamente, dos Empreendimentos Imobiliários ("Ativos Imobiliários"), e/ou nos Ativos de Renda Fixa (conforme definidos abaixo) descritos no item 5.1.1 abaixo.

2.1.1. Os Empreendimentos Imobiliários, objeto de investimento pelo Veículo de Investimento serão descritos no prospecto referente à oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, elaborado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Prospecto", "Oferta Pública" e "Instrução CVM nº 400/03").

2.1.2. Observado o disposto no subitem 5.1.1 abaixo, o Fundo investirá seus recursos exclusivamente na subscrição e integralização de cotas do Veículo de Investimento, o qual, por sua vez realizará investimentos nos Empreendimentos Imobiliários por meio da participação, na qualidade de sócio participante, de sociedades em conta de participação constituídas para a comercialização das unidades integrantes dos referidos Empreendimentos Imobiliários (respectivamente, "SCP" e "Unidades"), nas quais figurarão como sócias ostensivas as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela JHSF, desenvolvedoras dos Empreendimentos Imobiliários ("Sociedades"). Por meio das SCP será conferido ao Veículo de Investimento o direito à participação em um percentual do valor geral de vendas líquido de tributos ("VGV") do Empreendimento Imobiliário desenvolvido pela respectiva Sociedade, de modo que os ganhos a serem obtidos pelo Veículo de Investimento e, por conseguinte, pelo Fundo, estão diretamente relacionados com a valorização das Unidades, sua efetiva comercialização e a existência de lucro contábil nas SCP após essa comercialização.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia Autêntica Cópia registrada
sob o nº 9001818577 em 11/08/2015.

2.1.3. Ainda nos termos das SCP a serem constituídas, as Sociedades, na qualidade de sócias ostensivas, garantirão ao Veículo de Investimento uma rentabilidade mínima mensal que permita a este distribuir ao Fundo, após deduzidas todas as despesas aplicáveis, recursos suficientes para a distribuição de rendimentos aos Cotistas no montante correspondente à variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), acrescido de 1% (um por cento) ao ano, calculada desde a última distribuição mensal de rendimentos até a efetiva data de distribuição de rendimentos do mês em questão, sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, descontadas eventuais amortizações de Cotas realizadas pelo Fundo aos Cotistas (respectivamente, "Rentabilidade Mínima" e "Capital Investido").

2.1.4. O investimento indireto do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários observará o disposto no *Acordo de Investimento para Desenvolvimento de Empreendimento Imobiliário*, a ser celebrado entre o Fundo, o Veículo de Investimento, as Sociedades e a JHSF ("Acordo de Investimento"), no qual a JHSF comparecerá como fiadora das obrigações das Sociedades relativas ao pagamento da Rentabilidade Mínima.

2.1.4.1. Os recursos necessários para o pagamento da Rentabilidade Mínima pelo Fundo aos Cotistas serão assegurados por meio (i) da participação do Veículo de Investimento na distribuição dos resultados das SCP, com a possibilidade de distribuição desproporcional de lucros das SCP ao Veículo de Investimento e, consequentemente, ao Fundo, pela JHSF, observados os termos do Acordo de Investimento; (ii) da fiança da JHSF, prestada no âmbito do Acordo de Investimento, por meio da qual se obrigou a realizar pagamento do montante necessário ao pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas diretamente ao Fundo e/ou Veículo de Investimento, caso não houver lucro contábil nas SCP para a distribuição de recursos suficientes; e (iii) da Opção de Venda dos Ativos Imobiliários concedida pela JHSF ao Fundo, por preço necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima. Os mecanismos jurídicos descritos acima que asseguram ao Fundo o pagamento da Rentabilidade Mínima aos Cotistas serão pormenorizados no Prospecto.

Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 9001816577 em 11/06/2013.

2.1.3.2. A Rentabilidade Mínima prevista no item 2.1.3 acima não representa e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Fundo, do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, conforme prevê o inciso VIII do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08.

2.1.3.3. A Rentabilidade Mínima é assegurada pela garantia fidejussória a ser prestada pelo Empreendedor, no âmbito do Acordo de Investimento.

2.1.3.4. Antes de investir seus recursos no Fundo, os investidores deverão ler e analisar o inteiro teor deste Regulamento, bem como do Prospecto, notadamente a seção referente aos fatores de risco aos quais o Fundo está exposto.

2.1.4. O investimento do Fundo nos Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição das cotas do Veículo de Investimento, poderá ser realizado independentemente de autorização específica dos titulares de Cotas do Fundo reunidos em assembleia geral (respectivamente, "Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas").

III. DO PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001810577 em 11/06/2013.

IV. DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

4.1. O Fundo é administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador").

4.2. A atividade de gestão da carteira do Fundo será exercida exclusivamente pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08 ("Gestor").

4.2.1. O Gestor será responsável pela gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária, pela aplicação dos recursos com base na política de distribuição de rendimentos e pela assessoria para que o Administrador realize a distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas.

4.2.2. As obrigações do Gestor estão descritas no Capítulo IX abaixo.

4.3. A atividade de Consultor Imobiliário do Fundo será exercida exclusivamente pela **EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA.** (atual denominação da COMPANHIA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS), sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

4.3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos serviços descritos no Capítulo X, abaixo.

4.4. A atividade de auditor independente será exercida por empresa de auditoria independente especializada, com atuação no Brasil, a ser definida e contratada pelo Administrador ("Auditor Independente").

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Registrada
sob o nº 00012[illegible] em 11/06/2013.

4.5. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados ao Fundo pelo **Banco do Brasil S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ("Escriturador").

4.6. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento e, sem prejuízo da contratação e delegação de poderes ao Gestor, o Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas pelos Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

4.6.1. O Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e pessoas a estes ligadas, conforme definidas no item 20.1.2 abaixo, devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.6.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

4.7. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços, abaixo listados:

I. Por meio do Consultor Imobiliário, manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Diretamente ou por meio do Custodiante (conforme abaixo definido), atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos do Fundo;

III. Por meio do Escriturador, escrituração das Cotas do Fundo;

IV. Por meio do Custodiante, custódia de ativos financeiros do Fundo, caso aplicável;

V. Auditoria independente, por meio da contratação do Auditor Independente; e

VI. Gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, inclusive, mediante a contratação do Gestor.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fundo Imobiliário [illegible] registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

V. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. O objetivo do Fundo é de proporcionar ganhos aos seus Cotistas, preponderantemente participando na qualidade de sócio do Veículo de Investimento, conforme descrito no item 2.1 acima.

5.1.1. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor, de acordo com as normas editadas pela CVM, em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, mas não se limitando a, certificados de depósito bancário e letras de crédito imobiliário, e/ou (ii) quotas de fundos de investimento, com taxa de administração de, no máximo, 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento ao ano), que

apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados. As aplicações em fundos ou títulos privados deverão necessariamente: (a) ser administradas por instituição de primeira linha; e (b) o emissor do ativo e/ou o ativo possuir classificação de risco superior a "AA" pela Standard & Poor's, pela Fitch e/ou pela Moody's ("Ativos de Renda Fixa").

5.1.2. Para os fins do subitem 5.1.1, acima, o investimento em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por sociedades ligadas a estes ou ao Consultor Imobiliário, está limitado, conjuntamente, a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.1.3. Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observadas as exceções previstas no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.1.4. O Fundo não poderá contratar operações com derivativos, sob qualquer modalidade.

5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0001815577 em 11/06/2013.

VI. DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1. Poderão constar do patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto social, exclusivamente:

I. Preponderantemente, os Ativos Imobiliários descritos no item 2.1 acima; e

II. os Ativos de Renda Fixa a que se refere o subitem 5.1.1, acima.

6.2. Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por patrimônio líquido do Fundo a soma dos ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

6.2.1. Os ativos do Fundo representados por cotas do Veículo de Investimento serão avaliados anualmente, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da distribuição de resultados pelo Veículo de Investimento, por sociedade especializada indicada pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário, em conjunto, em observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor.

6.2.2. Os demais ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, se houver, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Administrador ou pelo referido Custodiante e alterado de tempos em tempos.

3º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0401819577 em 11/06/2013.

VII. DAS COTAS

7.1. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

7.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido no fechamento do dia útil anterior, pelo número de Cotas em circulação (cota de fechamento).

7.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pelo Escriturador e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

7.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) o Gestor; (c) o Consultor Imobiliário; (d) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário; (e) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; e (f) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

7.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 7.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens "a", "b", "c", "d", "e" e "f"; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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.

7.1.4. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão, conforme venha a ser deliberado no ato que aprovar a referida emissão, ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 ou de oferta pública com esforços restritos, dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09").

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001819577 em 11/06/2013.

7.1.5. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

7.1.6. Não haverá resgate de Cotas.

7.1.7. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

VIII. DA EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS

8.1. As características de cada emissão de Cotas do Fundo serão descritas nos respectivos suplementos ao presente Regulamento ("Suplementos"), os quais integrarão o presente Regulamento como Anexos.

8.2. As novas Emissões de Cotas do Fundo dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.3. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, no ato em que deliberar a emissão de novas Cotas, definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, o preço, a instituição distribuidora de Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

8.2.4. A Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas

publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

8.2.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas ou o Administrador, conforme o caso, autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.2.6. Será concedido direito de preferência aos Cotistas do Fundo para a subscrição de novas Cotas, salvo se deliberado diferentemente na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão.

8.3. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

Documentos
Atos arquivados cópia registrada
sob o nº 00018607/3 em 11/06/2013.

8.3.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, a ser disponibilizado pelo Administrador, diretamente ou por meio do intermediário, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento e Prospecto, (b) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

8.4. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo boletim de subscrição.

8.4.1. Sendo aprovada uma nova emissão de Cotas pela Assembleia Geral de Cotistas ou pelo Administrador, conforme o caso, poderá ser facultada a integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o eventual compromisso de investimento a ser firmado na época prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.5. As Cotas, após integralizadas, serão admitidas à negociação no mercado secundário, exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA.

8.5.1. As Cotas do Fundo não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

8.5.2. 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 do Prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do Prospecto, se aplicável.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Registrado sob o nº 3081819577 em 11/06/2013.

8.5.3. Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.6. Observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não há limitação à subscrição, ou aquisição na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo e/ou no mercado secundário, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (a) 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; e (b) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas, está sujeita aos termos estabelecidos no item 24.2.2 abaixo.

IX. DO GESTOR

9.1. O Gestor do Fundo realizará, nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"): (i) a gestão de carteira e do caixa do Fundo, com vistas a manter a liquidez necessária; (ii) a aplicação dos recursos com base na política de investimentos do Fundo e da distribuição de rendimentos; (iii) a assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e amortização parcial de Cotas; e (iv) a definição, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima.

9.2. Caberá ao Gestor selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos deste Regulamento. Os ativos referentes aos investimentos diretos ou indiretos do Fundo em Empreendimentos Imobiliários, conforme descritos no item 2.1 acima serão selecionados pelo Gestor, conforme indicação do Consultor Imobiliário. Por sua vez, os ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo, conforme descritos no subitem 5.1.2 acima, serão selecionados exclusivamente pelo Gestor.

9.3. Além do disposto no Contrato de Gestão, compete ao Gestor:

I. gerir a carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar quaisquer atos relativos à aquisição e gestão dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos que integrarão o patrimônio do Fundo;

II. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

2º Ofício de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0001819577 em 11/06/2013.

III. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;

IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas;

V. 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;

VI. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VII. acompanhamento, em conjunto com o Consultor Imobiliário, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

IX. encaminhar ao Administrador em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, e até 70 (setenta) dias após o encerramento do exercício social do Fundo, as informações de sua competência necessárias para a elaboração de relatório nos termos do §2° do artigo 39 da Instrução CVM n° 472/08; e

X. apresentar ao Administrador, em conjunto com o Consultor Imobiliário, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo.

9.4. A remuneração do Gestor será deduzida da Taxa de Administração (conforme definido abaixo) e arcada diretamente pelo Fundo, sendo paga até o 5° (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

9.4.1. O Gestor fará jus também a um percentual da Taxa de Performance (conforme definido abaixo), nos termos previstos no item 14.2 abaixo.

Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 9901819577 em 11/06/2013.

X. DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Consultor Imobiliário é contratado como prestador de serviços especializados ao Fundo. O Consultor Imobiliário será responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças* ("Contrato de Consultoria") e do presente Regulamento, os seguintes serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Empreendimentos Imobiliários;

II. Assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos a serem realizados ou já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

III. Análise de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo, escolha e seleção dos Ativos Imobiliários;

IV. Análise de propostas de investimentos a serem encaminhadas ao Administrador e indicação dos investimentos a serem realizados pelo Administrador caso haja disponibilidade financeira do Fundo, observadas as diretrizes constantes deste Regulamento;

V. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, do desenvolvimento e estágio das construções dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive no que se refere à verificação do cronograma físico-financeiro relacionado ao desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários;

VI. Acompanhamento, em conjunto com o Gestor, da comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo;

Cartório de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0901810577 em 11/06/2013.

VII. Recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção dos Ativos Imobiliários, Empreendimentos Imobiliários e/ou parte de Empreendimentos Imobiliários cujos direitos reais integrem indiretamente a carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VIII. Informar o Administrador sobre a necessidade de realização de novas emissões de Cotas vinculadas a aportes para aquisição dos Ativos Imobiliários ou desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, conforme necessário;

IX. Em conjunto com o Gestor, indicar a sociedade especializada para a avaliação anual dos ativos do Fundo, nos termos do item 6.2.1 acima;

X. Disponibilização trimestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 40 (quarenta) dias após o encerramento de cada trimestre, de (i) histórico da tabela de vendas vigente das unidades autônomas dos Empreendimentos Imobiliários integrantes indiretamente do patrimônio do Fundo referente aos 6 (seis) meses anteriores, bem como (ii) os acompanhamentos de que tratam os incisos VI e VII acima;

XI. Disponibilização trimestral, ao Administrador, em até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, do acompanhamento de que trata o inciso V acima;

XII. Disponibilização anual, no encerramento de cada exercício, ao Administrador e ao Gestor, em até 20 (vinte) dias após o encerramento de cada exercício, de uma prévia do acompanhamento de que trata o inciso VI acima;

XIII. Disponibilização semestral, ao Administrador e ao Gestor, em até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, de relatório contendo o valor de mercado dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório, observadas, no que for aplicável, as mesmas regras do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

XIV. Orientação do Gestor para exercício do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia ou reunião de cotistas do Veículo de Investimento;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Foi arquivada cópia registrada
sob o nº 0601818577 em 11/06/2013.

XV. Exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo;

XVI. Apresentar ao Administrador, em conjunto com o Gestor, três propostas para a contratação de empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo; e

XVII. Observar e fazer cumprir as disposições constantes do Contrato de Consultoria.

10.1.1. Fica ainda estabelecido que os Ativos Imobiliários a serem objeto de investimento pelo Fundo deverão ser sempre aprovados previamente, pelo Consultor Imobiliário e ratificados pelo Gestor, sob pena de sua ineficácia.

10.2. O Consultor Imobiliário é sociedade integrante do conglomerado econômico da JHSF.

10.3. O Consultor Imobiliário fará jus à remuneração descrita no item 14.5 abaixo.

10.4. O Consultor Imobiliário poderá renunciar o seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 60 (sessenta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo, sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

10.4.1. O Consultor Imobiliário deverá permanecer no exercício de suas funções até o término do prazo previsto no item 10.4 acima ou até sua efetiva substituição por outra instituição devidamente habilitada, o que ocorrer primeiro.

10.4.2. Entre a data descrita no item 10.4.1 acima e a efetiva contratação de novo consultor imobiliário, o Gestor exercerá as atividades relativas ao Consultor Imobiliário e fará jus à remuneração daí decorrente.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

XI. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

11.1. 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 inciso I do item 19.1 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

11.3. Os valores que mensalmente forem pagos aos Cotistas, até o 8º (oitavo) dia útil de cada mês, se darão a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de

10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas ordinária, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

11.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 11.3 e 11.5, os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 1° (primeiro) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

11.5. As Cotas do Fundo serão amortizadas anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado do início do funcionamento do Fundo, sempre até o 8° (oitavo) dia útil do mês subsequente à referida data, mediante a disponibilidade de caixa no Fundo e deliberação do Gestor, considerando-se a posição dos titulares das Cotas do Fundo no 1° (primeiro) dia útil do mês da respectiva amortização.

11.5.1. Extraordinariamente, caso haja disponibilidade de caixa no Fundo, incluindo nas hipóteses de pagamento adicional de dividendos anuais das SCP ao Veículo de Investimento, a título de ajuste relativo a diferenças verificadas quando da conclusão das demonstrações financeiras das SCP, o Gestor poderá deliberar a realização de amortizações extraordinárias, em datas distintas daquela prevista no item 11.5 acima.

11.5.2. Em qualquer hipótese, as amortizações anuais de que trata o item 11.5 acima, excluídas as amortizações extraordinárias de que trata o item 11.5.1 acima, serão limitadas a 14,2857143% do valor de emissão inicial da Cota ao ano.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0401819577 em 11/06/2013.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

12.1. Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

I. Se for o caso, providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto de investimento direto pelo Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, das restrições dispostas no artigo 7° da Lei n° 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:

a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa às operações e patrimônio do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do Fundo; e

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente, do Consultor Imobiliário e, se for o caso, dos profissionais ou empresa contratados nos termos dos itens 4.1 e seguintes deste Regulamento.

III. Aprovar a contratação da empresa avaliadora especializada independente responsável pela avaliação anual da rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento indireto pelo Fundo;

IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, nos termos da regulamentação vigente;

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

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

IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI. Supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo, nos termos da regulamentação em vigor.

12.2. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo:

Cartório de Registro de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 9001818577 em 11/06/2013.

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no país;

V. Aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VI. Vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, caso assim aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas do Fundo;

VII. Prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador;

IX. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XI. 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; e

Ficou arquivada cópia registrada sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

XII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

12.2.1. A vedação prevista no inciso IX acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

12.2.2. 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.

12.3. É vedado, ainda, ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às

atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e

III. Adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

12.4. O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo de eventual responsabilidade dos terceiros contratados pelo Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 1.626/2013.

12.5. O Administrador não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

12.6. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no item 12.4, acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

12.6.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no item 12.6, acima, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

12.6.2. O disposto neste item 12.6 e seus subitens prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

12.6.3. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens está condicionada a que o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando o Gestor desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

12.6.4. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item 12.6 e seus subitens, no caso do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado cópia registrada
sob o nº 0001815577 em 11/06/2013.

XIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e

b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra o Administrador, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2° do artigo 39 da Instrução CVM n° 472/08, o qual deverá conter, no mínimo:

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

2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

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

   ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

   iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios que devem estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado pelo Consultor Imobiliário, ou por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos Empreendimentos Imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada sob nº 1157 em 11/06/2013.

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

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

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do Administrador, elaborado de acordo com o disposto no § 2º do artigo 39 da Instrução nº 472/08 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Foi arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às 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.

13.1.1. A publicação de informações referidas no item 13.1, acima, deve ser mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, bem como na página na rede mundial de computadores do Administrador e da BM&FBOVESPA.

13.1.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

13.1.3. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis no endereço físico do Administrador, qual seja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar e no *site* www.caixa.gov.br, opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII JHSF FAZENDA BOA VISTA", ou pelo e-mail *gedef@caixa.gov.br*.

13.1.4. O Administrador deverá ainda, disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº [illegible] em 11/06/2013.

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;

III. Prospecto, se houver, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

13.1.4.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

13.1.4.2. Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista.

XIV. DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DEMAIS REMUNERAÇÕES

14.1. Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a. 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b. o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano, será utilizado pelo Administrador para pagamento da remuneração do Gestor em decorrência dos serviços prestados ao Fundo ("Taxa de Gestão").

Ficou arquivada cópia registrada

14.1.1. A Taxa de Administração, incluindo o montante referente à Taxa de Gestão, será paga pelo Fundo até o 5° (quinto) dia útil do mês subsequente.

14.1.2. A Taxa de Administração, prevista no item 14.1, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de escrituração de cotas e controladoria.

14.1.3. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, observado que, caso o somatório das parcelas aqui referidas exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

14.2. Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo ("Taxa de Performance"), a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

a) 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor; e

b) 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

14.2.1. O atingimento do Parâmetro de Rentabilidade A e/ou do Parâmetro de Rentabilidade B, com a consequente incidência da Taxa de Performance, poderá ser verificado pelo Administrador com base na taxa interna de retorno do Fundo ("TIR_{Fundo}") em cada Período de Apuração (conforme abaixo definido), calculada conforme abaixo:

14.2.1.1. O cálculo da TIR_{Fundo} considerará, para cada Período de Apuração:

(a) para o valor do investimento inicial (com sinal negativo): o Capital Investido na data de primeira integralização de Cotas do Fundo (definido na fórmula abaixo como "K_0");

(b) para o fluxo de caixa do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "b") a soma:

i. das distribuições de rendimentos mínimos mensais efetuadas aos Cotistas, pelo regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo);

ii. das distribuições anuais de rendimentos efetuadas aos Cotistas, com base na rentabilidade dos Empreendimentos Imobiliários apurada anualmente por uma empresa avaliadora independente em regime de competência, desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo). Para fins deste cálculo, as referidas distribuições anuais de rendimento serão consideradas de competência dezembro em cada ano de sua apuração.

iii. das amortizações de cotas, em regime de competência, realizadas a cada mês desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data final do Período de Apuração em causa (com sinal positivo).

iv. dos pagamentos de Taxa de Performance realizados desde a data da primeira integralização de Cotas até a data final do Período de Apuração em causa, se houver (com sinal positivo).

(c) para o valor do saldo remanescente do investimento, o Capital Investido ao final do Período de Apuração (definido na fórmula abaixo como "K_n" e considerado na mesma com sinal positivo).

14.2.1.2. Para fins de cálculo da TIR_{Fundo} , considerar-se-á "Período de Apuração", cada ano fiscal desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo. Caso o primeiro e o último ano do prazo de duração do Fundo não coincidam com o ano fiscal, o cálculo da TIR Fundo se dará de forma *pro rata temporis*.

14.2.1.3. A TIR_{Fundo}, será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de (b) + (c) acima, da data final do Período de Apuração, até a data de primeira integralização de Cotas do Fundo, somada a (a) acima (considerados os sinais positivo/negativo acima descritos para cada uma das variáveis), resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia equivalente à cópia registrada
sob o nº 0001018577 em 11/06/2013.

$$\left[\left(\sum_{k=1}^{n}\frac{b}{(1+i)^n}\right)+\left(\frac{K_n}{(1+i)^n}\right)\right]+K_0=0$$

onde, b, e K_0 estão definidos no item 14.2.1.1 acima, e;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência do numerador b, conforme o caso, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

K_n = O Capital Investido no mês "n" final do Período de Apuração;

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na TIR_{Fundo} (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

$$TIR_{Fundo} = [(1+i)^{12}] - 1$$

14.2.2 Apurada a TIR_{Fundo} e observados os Parâmetros de Rentabilidade A e B - o valor da Taxa de Performance será calculado, da seguinte forma:

a) se Parâmetro de Rentabilidade A < TIR_{Fundo} <= Parâmetro de Rentabilidade B:

$$TP = \left\{\left[\frac{(1+TIR_{Fundo})^n}{(1{,}09^n) \times (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

b) se TIR_{Fundo} > Parâmetro de Rentabilidade B, então TP = TP_a + TP_b, conforme abaixo:

$$TP_a = \left\{\left[\frac{(1{,}115^n) \times (1+IPCA_n)}{(1{,}09^n) \times (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}30$$

+

$$TP_b = \left\{\left[\frac{(1+TIR_{Fundo})^n}{(1{,}115^n) \times (1+IPCA_n)}\right] - 1\right\} \times K_n \times 0{,}80$$

onde:

TP = Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_a = Parte A da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

TP_b = Parte B da Taxa de Performance a ser paga no Período de Apuração;

n = número de meses entre a data de primeira integralização de Cotas do Fundo e a data de referência, dividido por 12 (doze).

$IPCA_n$ = variação acumulada (percentual) do IPCA/IBGE desde a data de primeira integralização de Cotas do Fundo até a data de referência "n".

14.2.3. O período de apuração da Taxa de Performance será anual, iniciando-se no dia 1° de janeiro e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano.

14.2.4. O pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5° (quinto) dia útil após a realização da Assembleia Geral de Cotistas anual, convocada para deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo subsequente ao respectivo período de apuração, ou na data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

14.2.5. De acordo com a metodologia descrita acima, a Taxa de Performance será calculada a cada Período de Apuração de forma cumulativa. Desta forma, o valor a ser efetivamente pago ao Gestor e ao Empreendedor, conforme o caso, a cada ano, se houver, será deduzido dos valores de Taxa de Performance que tiverem sido pagos nos Períodos de Apuração anteriores, atualizados até a data de cálculo pela TIR_{Fundo} apurada no Período de Apuração da data de cálculo.

Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
2013.

14.3. Taxa de Ingresso e Saída: Não há.

14.4. Na hipótese de o Administrador deixar de administrar o Fundo, por descredenciamento da CVM ou por destituição deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral regularmente convocada e instalada, o Administrador fará jus a receber a Taxa de Administração, a ser paga *pro rata temporis*, considerando-se o período de exercício efetivo das funções do Administrador até o momento de seu descredenciamento ou destituição e o critério previsto no item 14.1, subitem "a", acima.

14.5. Adicionalmente à Taxa de Administração prevista no item 14.1 e à Taxa de Performance prevista no item 14.2 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do item 18.1, inciso VIII, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente.

14.6. A remuneração a ser paga ao Auditor Independente, à empresa avaliadora e aos demais prestadores de serviços do Fundo será estimada em 0,20% (vinte centésimo por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que estes custos são estimados e poderão ser alterados em função da contratação anual dos prestadores de serviço pelo Fundo.

14.6.1. O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no item 14.6 acima.

1º RTD, de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada esta registrada
sob o nº 8001810577 em 11/06/2018.

XV. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

15.1. O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas ou de sua renúncia.

15.1.1. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até concluída a formalidade de transferência dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

15.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

15.1.3. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

15.1.4. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto no item 15.1.7 abaixo.

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

15.1.6. Após concluído o procedimento referido no subitem 15.1.1, alínea (ii), acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001819577 em 11/06/2013.

15.1.7. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

15.2. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

15.2.1. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima.

15.2.2. Aplica-se o disposto na alínea (ii) do subitem 15.1.1, acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à

Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

15.3. Nas hipóteses referidas nos itens e 15.1 e 15.2, acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.3.1. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.4. Caso o Administrador 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 e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Ficou arquivada Cópia registrada
sob o nº 0001018577 em 11/06/2013.

XVI. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. Exame, anual, das contas relativas ao Fundo, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. Alteração do Regulamento do Fundo;

III. Destituição do Administrador, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

IV. Destituição do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou eleição de seus substitutos nos casos de destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação judicial ou extrajudicial;

V. Autorização para a emissão de novas Cotas do Fundo;

VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. Deliberação sobre a dissolução e liquidação do Fundo, exceto nas hipóteses previstas neste Regulamento;

VIII. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

X. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;

XI. Aumento das despesas e encargos do Fundo;

XII. Prorrogação do prazo de duração do Fundo;

XIII. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses nos termos do Capítulo XX deste Regulamento;

XIV. Alteração do nome, do objetivo do Fundo e/ou de sua Política de Investimento previstos neste Regulamento;

XV. Alteração dos quóruns de deliberação previstos nos itens 16.8 e seus subitens abaixo;

XVI. Alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance ou da remuneração do Consultor Imobiliário prevista no item 14.5 acima; e

XVII. Alteração dos deveres e obrigações do Consultor Imobiliário, previstos no Capítulo X acima.

16.1.1. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do item 16.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

16.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

16.1.3. Caso haja a deliberação a respeito da alteração do objeto do Fundo ou de sua política de investimento, nos termos previstos no inciso XIV do item 16.1 acima, de modo que o Fundo passe a investir em Ativos Imobiliários não relacionados aos Empreendimentos Imobiliários, à Fazenda Boa Vista e/ou à JHSF, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar também sobre o novo nome a ser adotado pelo Fundo, excluindo-se a menção à JHSF e à Fazenda Boa Vista, ficando facultado à JHSF e ao Administrador tomar toda e qualquer medida para promover a alteração em questão, caso os Cotistas não o façam.

16.1.4. A alteração do item 16.1.3 acima e do presente item 16.1.4 apenas poderá ser realizada, em qualquer circunstância, mediante prévia e expressa autorização da JHSF.

16.1.5. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato unilateral do Administrador, conforme o caso, e do Regulamento consolidado do Fundo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Página arquivada cópia registrada
sob o nº 0001813577 em 11/06/2013.

16.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

16.2.1. A Assembleia Geral também pode ser convocada por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

16.2.2. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

16.3. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência comum e/ou eletrônica encaminhada a cada Cotista e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

16.3.1. A convocação de Assembleia Geral 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 da Assembleia Geral.

16.3.2. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

16.3.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.

16.3.4. 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 Geral.

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0001810577 em 11/06/2013.

16.3.5. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

16.4. As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

16.5. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

16.5.1. A ausência de resposta pelo Cotista será considerada como abstenção às propostas apresentadas pelo Administrador.

16.6. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

16.7. Nas Assembleias Gerais de Cotistas caberá a cada Cota 1 (um) voto, independentemente de sua classe.

16.8. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou realizadas através de consultas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvado o *quorum* qualificado disposto no subitem 16.8.1.

16.8.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, VI, IX e XIII do item 16.1 deste Regulamento.

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

16.9.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama, enviados no prazo de até 3 (três) dias úteis, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

16.10. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0401818577 em 11/06/2013.

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

16.10.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08.

16.10.2. O Administrador do Fundo que receber a solicitação de que trata o subitem 16.10.1, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou

II. Mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

16.10.3. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no subitem 16.10.1, acima, deverá informar o Administrador do Fundo do teor de sua proposta.

16.10.4. O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o subitem 16.10.1, acima, os custos de emissão de referida lista, nos termos do inciso I do subitem 16.10.2, acima, caso existam.

16.10.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do subitem 16.10.2, acima, serão arcados pelo Administrador do Fundo.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 3001213577 em 11/06/2013.

XVII. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

17.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos Empreendimentos Imobiliários ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

17.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

II. Não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do Empreendimento Imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

XVIII. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1. Constituem encargos do Fundo ("Encargos do Fundo"):

I. Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Gestão) e Taxa de Performance;

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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado e anotado
sob o nº 00018577 em 11/06/2013.

IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, incluindo as taxas de distribuição das Cotas e de estruturação do Fundo e da Oferta Pública, 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, se for o caso;

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 relacionados às atividades de consultoria especializada, incluindo a remuneração devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 14.5 acima;

IX. Honorários e despesas relacionados às atividades de empresa especializada para administrar os Empreendimentos Imobiliários, bem como a exploração e a comercialização dos respectivos imóveis, se for o caso;

X. Honorários e despesas relacionados às atividades do formador de mercado que venha a ser contratado para as Cotas do Fundo;

XI. 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, se for o caso;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

Cód. de Res. de Títulos e Documentos
Fiscal arquivada cópia registrada
[illegible] em 11/06/2013.

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVI. Taxas de ingresso e saída dos Fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso.

18.1.1. Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento, na Instrução CVM nº 472/08 ou na regulamentação em vigor como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

XIX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

19.1.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

19.1.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Empreendimentos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

XX. DOS CONFLITOS DE INTERESSE

20.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Fica(m) arquivada(s) cópia registrada
sob o nº 5001018577 em 11/06/2013.

20.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou pessoas a eles ligadas, salvo na hipótese do exercício da opção de venda dos Ativos Imobiliários a ser firmada com a JHSF, por meio do qual o Fundo poderá exercer a venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, pelo preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

II. A aquisição, pelo Fundo, de bens e direitos de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

III. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação de serviços para o Fundo.

20.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

20.1.3. Não configura e não configurará situação de conflito de interesses, para o Fundo e seus Cotistas, o fato do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ser pessoa ligada a um ou mais Cotistas do Fundo, com o que estes desde já concordam e aceitam, ao aderirem ao presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

XXI. DA CUSTÓDIA E CONTROLADORIA

21.1. O Administrador deverá firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM, o qual será adiante designado como ("Custodiante").

21.1.1. A remuneração dos serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo será debitada do Fundo, conforme item 18.1 XIII acima.

21.1.2. A remuneração dos serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo será debitada da Taxa de Administração, observado o item 14.1.2 acima.

21.1.3. As atribuições do Custodiante serão descritas no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, a ser firmado entre o Custodiante e o Fundo, por meio do Administrador.

21.1.4. Salvo disposição diversa que venha a ser estipulada no *Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Controladoria*, o Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo Administrador, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

XXII. DO FORMADOR DE MERCADO

22.1. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá contratar em nome do Fundo instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas.

22.1.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XIV do item 16.1 acima, e do inciso III do item 20.1.1.

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
sob o nº 0001816577 em 11/06/2013.

22.1.2. A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante.

XXIII. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

23.1. O Fundo terá prazo de duração determinado, nos termos do item 1.2 acima, sendo que sua liquidação dar-se-á ao final do referido prazo de duração ou por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, deliberação esta que deverá ser aprovada em observância ao disposto no item 16.8 acima.

23.1.1. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo antes do término de seu prazo de duração ou da integral amortização das Cotas, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

23.1.1.1. Nos termos do subitem 23.1.1 acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, estes poderão ser dados em pagamento aos Cotistas, sendo certo que, (i) com relação aos eventuais bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que integrem a carteira de investimentos do Fundo, será constituído um condomínio cuja fração ideal de cada condômino será calculada de

acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o total de Cotas em circulação do Fundo e (ii) com relação às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, os Cotistas passarão a deter diretamente a participação no Veículo de Investimento, em proporção equivalente à proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas do Fundo em circulação à época. Após o fracionamento acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

23.1.1.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes, previstas no Código Civil Brasileiro.

23.1.1.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

23.1.2. Na hipótese de liquidação do Fundo em razão do término de seu prazo de duração, caso o Veículo de Investimento permaneça com direitos ao recebimento de valores em razão das SCP, o Fundo exercerá contra a JHSF a Opção de Venda dos Ativos Imobiliários por preço correspondente ao valor necessário a fim de assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima.

23.1.3. O Fundo poderá amortizar, a qualquer tempo, parcial ou totalmente as suas Cotas a critério do Administrador, observada a recomendação do Gestor, nos termos do presente Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia arquivada cópia registrada
sob o nº 0001810577 em 11/06/2013.

23.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

23.3. Após a partilha de acordo com o item 23.1, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou dos respectivos prestadores de serviço, conforme o caso.

23.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

23.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no subitem 23.3.1, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

23.4. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

23.5. Após 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 a que se refere o *caput*, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001818277 em 11/06/2013.

XXIV. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Tributação do Fundo

24.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024 de 27 de agosto de 2009.

24.1.1. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

24.1.2. A Lei nº 8.668/93 e a Lei nº 9.779/99, estabelecem que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário são isentas de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

24.1.2.1. Caso esse limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

24.1.3. As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após tal eventual aumento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 9001818577 em 11/06/2013.

Tributação dos Investidores

24.2. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

24.2.1. Com relação aos investimentos em Cotas do Fundo realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do Imposto de Renda na fonte.

24.2.2. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e Parágrafo Único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, estão isentos de Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que:

I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

24.2.3. Conforme previsto no item 8.6 acima, observado o valor mínimo de investimento que cada oferta de Cotas do Fundo poderá estabelecer, não haverá limitação à aquisição de Cotas por um único investidor na Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo, bem como no mercado secundário. Nesse sentido, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no item "ii" do subitem 24.1.2 acima, bem como nos incisos II e III do subitem 24.2.2 acima; já quanto ao inciso I do subitem 24.2.21, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 8.5 acima. Adicionalmente, nos termos do item "i" do subitem 24.1.2 deste Regulamento, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779/99. Além das medidas descritas neste subitem, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas. As Sociedades não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

24.2.4. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima estão atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

24.2.5. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas do Fundo, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

24.2.4. O imposto acima referido será considerado:

I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;

II. tributação exclusiva, nos demais casos.

24.2.6. Os Cotistas residentes ou domiciliados no exterior, regra geral, ficam sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável ao Cotista pessoa física residente no Brasil. As exceções dizem respeito a Cotistas sediados em localidades de tributação favorecida e a Cotistas registrados de acordo com a Resolução CMN no 2.689, que não sejam residentes ou domiciliados em país com tributação favorecida, os quais, em determinadas situações, estão sujeitos a um tratamento tributário diferenciado. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
Nº 0001818577 em 11/06/2013.

Alterações no Regime Tributário

24.3. Caso o tratamento tributário dos Cotistas disposto no item 24.2.2 acima sofra alterações, o Administrador enviará uma comunicação a cada um dos Cotistas informando as alterações na legislação tributária.

24.3.1. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador analisará a mudança na legislação tributária para verificar a necessidade da convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Tributação do IOF/Títulos

24.4. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

24.4.1. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

XXV. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E DO FORO

25.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

25.2. Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivado cópia registrada
sob o nº 0001812577 em 11/06/2013.

XXVI. DA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

26.1. A política de exercício de direito de voto em Assembleias a ser praticada pelo Gestor referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: http://www.riobravo.com.br (neste Website, acessar "Estratégias de Investimento", clicar em "Renda Variável" e selecionar "Política de Exercício de Votos" - em arquivo).

26.1.1. As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, 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.

XXVII. DOS FATORES DE RISCO

27.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo, bem como aqueles a serem descritos detalhadamente no Prospecto da Oferta Pública de distribuição de Cotas do Fundo.

27.1.1. Riscos Relacionados à Liquidez

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de até 96 (noventa e seis) meses a contar da data de autorização de funcionamento do Fundo pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Cópia reprodutiva registrada
sob o nº 00018577 em 11/06/2013.

27.1.2. Riscos Relativos à Rentabilidade Mínima

O efetivo recebimento, pelos Cotistas, dos valores correspondentes à Rentabilidade Mínima está sujeito à capacidade das SCP e/ou do Empreendedor em honrar com as obrigações assumidas perante o Veículo de Investimento no âmbito do Acordo Investimento, bem como da Opção de Venda, de modo que situações que impactem a capacidade financeira das SCP e/ou do Empreendedor, bem como as situações que inviabilizem o exercício da Opção de Venda, poderão colocar em risco o recebimento da Rentabilidade Mínima pelos Cotistas. A respeito dos riscos específicos relativos à Opção de Venda, vide a seção "Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda" abaixo.

Adicionalmente, o investidor que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário deverá observar o conceito de Rentabilidade Mínima estabelecido neste Regulamento, notadamente com relação à forma de cálculo da Rentabilidade Mínima, a qual terá como base o valor a ser pago pelas Cotas na presente Oferta e não nas operações de aquisição em mercado secundário ou ainda o valor patrimonial da Cota. Ou seja, o Cotista que adquirir Cotas do Fundo no mercado secundário poderá ter uma perda de capital, tendo em vista que a Rentabilidade Mínima é garantida sobre o valor do capital integralizado pelos Cotistas no âmbito da Primeira Emissão, conforme dispõe o subitem 2.1.3 acima, e não sobre o valor negociado no mercado secundário.

As SCP não garantem ao Veículo de Investimento a Rentabilidade Mínima na hipótese em que o Fundo não esteja devidamente enquadrado para que os seus rendimentos sejam distribuídos a pessoas físicas com a isenção do imposto de renda prevista na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

27.1.3. Riscos Relativos à Discricionariedade do Empreendedor e das Sociedades na Condução da Comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em Estoque

No âmbito das SCP foi assegurada ao Empreendedor e às Sociedades uma considerável discricionariedade na condução da comercialização da Fazenda Boa Vista e das Unidades em estoque, o que permite ao Empreendedor e às Sociedades alterar, dentre outros aspectos e observados determinados parâmetros estabelecidos no Acordo de Investimento, os preços e descontos praticados e a destinação das Unidades, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo nos investimentos realizados por meio da redução do VGV esperado pelo Veículo de Investimento.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 2001818577 em 11/06/2013.

27.1.4. Riscos Relativos ao Exercício da Opção de Venda

Nos termos da Opção de Venda, na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. A efetiva aquisição, pelo Empreendedor, dos Ativos Imobiliários correspondentes às cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento, no entanto, está condicionada ao recebimento e avaliação, por parte do Empreendedor, de certidões negativas de débitos, certidões negativas de protestos, certidões de distribuição de ações referentes ao Veículo de Investimento, bem como esclarecimentos e outras declarações a serem prestadas pelo Administrador em nome do Fundo, referentes ao Veículo de Investimento. Dessa forma, o Fundo está sujeito ao risco da inviabilidade ou demora na obtenção de uma ou mais certidões, documentos ou informações a serem apresentadas ao Empreendedor, bem como do risco do Empreendedor avaliar que tais certidões, documentos e/ou informações foram apresentadas de forma insatisfatória, o que desobrigaria o Empreendedor de pagar o preço de aquisição das cotas representativas do capital social do Veículo de Investimento até a efetiva apresentação de tais certidões, documentos e/ou informações em termos satisfatórios. Nessa hipótese, o Fundo poderá ter dificuldades em receber o preço acordado em caso de exercício da Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser comprovada uma redução do resultado projetado dos Empreendimentos Imobiliários, equivalente a uma queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior a 25,00% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de ato ou omissão praticado pelo Empreendedor e/ou por qualquer das Sociedades. Não serão

considerados, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução de VGV dos Empreendimentos Imobiliários que decorram diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária nos Ativos Imobiliários ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, o Veículo de Investimento já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, venha a ser indenizado integralmente pela redução do VGV pelo Empreendedor no âmbito dos mecanismos de ajuste de participação existente nos contratos de constituição das SCP. A efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Empreendedor nesta hipótese, no entanto, está condicionada à capacidade do Fundo comprovar a referida queda no VGV dos Empreendimentos Imobiliários em percentual superior ao acima indicado, bem como comprovar que esta decorre exclusivamente em razão de ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades (e que não decorre da implementação de benfeitoria ou obra previamente indenizada, tal como acima mencionado). Nessa hipótese, caso o Fundo não seja capaz de comprovar a queda no VGV ou a relação de causalidade entre o ato ou omissão do Empreendedor e/ou de qualquer das Sociedades e a referida queda no VGV (ou ainda que a diminuição de área não é decorrente de implantação de benfeitoria ou obra exigida pelo poder público, como acima mencionado), o Empreendedor estará desobrigado de adquirir os Ativos Imobiliários e o Fundo poderá ter dificuldades de alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

Além disso, nos termos da Opção de Venda, o Fundo poderá obrigar o Empreendedor a adquirir a totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio do Fundo, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor ou de qualquer Sociedade. Não obstante, na hipótese de ser aprovado um pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou decretada a falência do Empreendedor, o Fundo está sujeito ao risco de não ser possível ter a alienação dos Ativos Imobiliários efetivamente concretizada em razão do insucesso do plano de recuperação judicial ou extrajudicial ou da submissão ao concurso de credores na qualidade de credor quirografário e insuficiência do patrimônio do Empreendedor para arcar com a obrigação assumida. Nestes casos, o Fundo poderá ter dificuldades de receber o preço pela alienação dos Ativos Imobiliário, com base na Opção de Venda, ou alienar os Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros, nas mesmas condições que foram definidas na Opção de Venda, acarretando prejuízos aos Cotistas.

1º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Registrado
sob o nº 1170803 em 11/08/2015.

27.1.5. Riscos Relativos às Alterações do VGV

O investidor deve estar ciente de que o VGV poderá não ser realizado ou diferir significativamente do valor das vendas contratadas, uma vez que a velocidade de venda de Unidades e/ou o valor da venda contratada de cada Unidade poderá ser inferior, conforme o caso, à velocidade de vendas e/ou ao preço de lançamento estimados para fins de VGV em condições presentes e esperadas de mercado. As informações, tabelas e gráficos que constam do Prospecto poderão sofrer alterações, especialmente, quanto à área construída, quantidade de unidades imobiliárias e/ou lotes, tipos de edificações, cronogramas de lançamento e obras, seja em decorrência de condições mercadológicas à época de seu lançamento, seja por conta de futuras exigências dos órgãos competentes para as necessárias aprovações ou, então, em virtude de adequações arquitetônicas. Qualquer dos fatores descritos neste item poderão direta ou indiretamente afetar a velocidade de vendas e/ou o preço das Unidades, o que, por sua vez, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

27.1.6. Riscos Relativos à edificação dos Empreendimentos Imobiliários

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos Empreendimentos Imobiliários, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras. O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um Empreendimento Imobiliário poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que tais atrasos e/ou descontinuidade de obras afetem direta ou indiretamente a velocidade de vendas e/ou preço das Unidades.

27.1.7. Demais Riscos

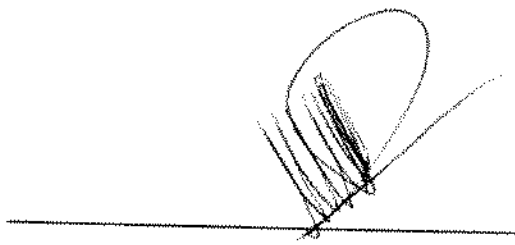
O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, devidamente descritos no Prospecto e demais documentos da Oferta Pública.

XXVIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

28.2. Para os fins deste Regulamento, considera-se "dia útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo.

São Paulo/SP, 11 de junho de 2013.



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada esta via registrada
sob o nº 00018[illegible] em 11/06/2013.

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

20 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Foi(ram) arquivada(s) cópia registrada
sob o nº 0001818577 em 11/06/2013.

SUPLEMENTO REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

1. Montante Total da Emissão: A primeira emissão de cotas do Fundo será composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais).

2. Modalidade de Oferta: As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, podendo contar ainda com esforços de colocação privada no exterior.

3. Coordenador Líder: **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81.

4. Coordenador Contratado: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Região Administrativa de Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

5. Lote Suplementar: Será outorgado ao Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública, a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta Pública possa ser aumentada em 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta Pública, ou seja, em 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta Pública ("Lote Suplementar").

6. Lote Adicional: A quantidade de Cotas objeto da Oferta Pública poderá, a critério do Administrador, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do

montante total da Oferta Pública, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2°, da Instrução CVM n° 400/03 ("Lote Adicional").

7. Distribuição Parcial: A Oferta Pública das Cotas poderá ser encerrada pelo Administrador ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Distribuição Parcial").

7.1. Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública.

7.2. Adicionalmente, caso não seja atingido o montante mínimo de Cotas acima previsto, até o término do prazo de colocação da Oferta Pública, esta será cancelada pelo Administrador.

Os termos iniciados em maiúscula no presente instrumento e aqui não definidos, terão as definições constantes do Regulamento, do qual este suplemento é parte integrante e inseparável.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0901838577 em 11/04/2013.

ANEXO II
Declaração do Administrador e Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

DECLARAÇÃO

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), por seu Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros, Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, na qualidade de instituição administradora do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

a) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM;
b) o prospecto de distribuição pública das cotas da primeira emissão do Fundo ("Prospecto" e "Oferta", respectivamente) contém as informações relevantes e necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;
c) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras; e
d) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 10 de maio de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Marcos Roberto Vasconcelos
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

RIO BRAVO

DECLARAÇÃO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222 bloco B, 3º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder"), por seu diretor estatutário, Sr. **Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 15.186.058-0, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 089.303.788-54, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º andar, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (respectivamente, "Oferta" e "Cotas"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que:

(i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pela instituição administradora do Fundo por ocasião do registro e durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e (b) as informações fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), sejam suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, bem como do objetivo, política de investimento e composição da carteira de investimentos do Fundo, dos riscos associados aos investimentos no Fundo e das partes envolvidas com o Fundo e com a Oferta, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 18 de abril de 2013.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Por: **Paulo André Porto Bilyk**
Cargo: Diretor

Vagner Silva Matioli

Rio Bravo Investimentos Jurídico

PEDIDO DE RESERVA PARA A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

Código ISIN: BRRBBVCTF004

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de reserva de cotas da primeira emissão do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Pedido de Reserva", "Cotas", "Primeira Emissão" e "Fundo", respectivamente), administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), relativo à oferta pública de distribuição primária das Cotas ("Oferta"), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais dispositivos legais e regulamentares, sob a coordenação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Contratado Caixa") e do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO 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 Rua Senador Dantas, n° 105, 36° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Contratado BB", em conjunto com o Coordenador Contratado Caixa, doravante denominados "Coordenadores Contratados", e, em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores"), ambos na qualidade de coordenadores contratados, sendo que o Coordenador Líder poderá também contratar outras sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta ("Instituições Participantes"). A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 400/03, contando ainda com esforços de colocação privada no exterior junto a investidores institucionais estrangeiros, (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado, ("Securities Act") e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido na Regulation S ("Regulamento S") do Securities Act, editado pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, a serem realizados pelo **GOLDMAN, SACHS & CO.**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na West Street, nº 200, CEP (Zip Code) 10282, Estados Unidos da América ("Agente de Colocação Internacional").

O Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2012 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Antigo Administrador") por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII"* ("Instrumento de Constituição"), o qual também aprovou o inteiro teor de seu regulamento, constante em seu Anexo I ("Regulamento"), bem como a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Instrumento de Constituição e a versão do Regulamento por ele aprovada foram devidamente registrados perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Antigo Administrador em 11 de janeiro de 2013,

conforme *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 14 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento"), o qual também alterou as características da Primeira Emissão e da Oferta. Em 8 de abril de 2013, o Antigo Administrador e o Administrador alteraram novamente o Regulamento e formalizaram a renúncia do Antigo Administrador, com a assunção das funções de instituição administradora do Fundo pelo Administrador, bem como a ratificação das alterações realizadas na Primeira Emissão e na Oferta, nos termos do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587 ("Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento"). Em 24 de abril de 2013, o Administrador alterou novamente o Regulamento, nos termos do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 0001669245 ("Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento"). Uma nova alteração do Regulamento foi realizada pelo Administrador em 07 de junho de 2013, nos termos do "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", que será registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF ("Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento"). Em 11 de junho de 2013, o Administrador alterou novamente o Regulamento, nos termos do "*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577 ("Instrumento de 5ª Alteração do Regulamento").

A Oferta é composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, nominativas e escriturais, de sua primeira emissão ("Primeira Emissão"), com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total da Oferta de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Volume Total da Oferta").

Será outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("Empreendedor"), a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta ("Lote Suplementar"). A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização do Empreendedor, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional").

Não obstante o previsto acima, a emissão de Cotas do Lote Suplementar, bem como a emissão de Cotas do Lote Adicional, somente será possível caso o Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar, bem como as Cotas do Lote Adicional, não ultrapasse o valor correspondente a 49% (quarenta e nove por cento) do valor geral de vendas dos Empreendimentos Imobiliários.

Nos termos deliberados pelo Antigo Administrador no Instrumento de Constituição e ratificado pelo Administrador no Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Empreendedor, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta") e desde que tenha sido realizada a subscrição das Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores (respectivamente, "Distribuição Parcial" e "Quantidade Mínima de Investidores"). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo de Investimento"). Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

As Cotas objeto da Oferta são destinadas 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

Serão considerados, para fins desta Oferta, como investidores institucionais que celebrem Pedidos de Reserva declarando o interesse em subscrever montante igual ou superior a 10.000 (dez mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Institucionais").

Serão considerados investidores de varejo os demais investidores, excluídos os Investidores Institucionais ("Investidores de Varejo").

Para fins da presente Oferta, considera-se "Pessoa Vinculada" qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) ou (v). Não haverá percentual máximo de Cotas a ser destinado às Pessoas Vinculadas ou qualquer outra limitação à aquisição de Cotas por parte das Pessoas Vinculadas, observado o Valor Mínimo de Investimento, e a possibilidade de cancelamento dos Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas na hipótese de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta.

A Oferta das Cotas da Primeira Emissão do Fundo abrangerá: (i) a parte da Oferta destinada pelos Coordenadores aos Investidores Institucionais, sujeita a rateio, nos termos do Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional, abaixo definido ("Oferta Institucional"); e (ii) a parte da Oferta destinada pelos Coordenadores e Instituições Participantes aos demais Investidores (excluídos os Investidores Institucionais), sujeita ao Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo, abaixo definido ("Oferta de Varejo").

No âmbito da Oferta, os Investidores interessados na aquisição de Cotas deverão formular o seu respectivo Pedido de Reserva no Período de Reserva (conforme definidas abaixo), junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, ao Agente de Colocação Internacional ou junto às Instituições Participantes até o término do período de reserva ("Pedido de Reserva"). No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional e as Instituições Participantes receberão Pedidos de Reserva dos Investidores interessados na subscrição das Cotas entre os dias 24 de maio de 2013 e 12 de julho de 2013 ("Período de Reserva").

Nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta foi alterada pelos Coordenadores, em razão da desistência do pedido de dispensa para atender ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, formulado quando da apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM. Dessa forma, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), serão automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva formulados por Pessoas Vinculadas.

Em razão do previsto no parágrafo anterior, os Investidores que já tenham aderido à Oferta terão 5 (cinco) dias úteis, a contar da Republicação do Aviso ao Mercado realizada em 13 de junho de 2013, para desistirem do Pedido de Reserva realizado.

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas no mercado secundário. Adicionalmente, os Investidores que realizaram a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Administrador, nos termos previstos no Prospecto, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado secundário.

No âmbito da Oferta Pública não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no prospecto preliminar da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar").

INVESTIDOR

1. Nome Completo/Razão Social				2. CPF/CNPJ	
3. Endereço				4. Nº	5. Complemento
6. Bairro	7. CEP	8. Cidade	9. Estado	10. País	11. Telefone/FAX
12. E-mail					

13. Nome do representante legal		14. CPF	
15. Documento de Identidade	16. Órgão Emissor	17. Telefone / FAX	
18. Nome do representante legal		19. CPF	
20. Documento de Identidade	21. Órgão Emissor	22. Telefone / FAX	

23. Banco indicado para crédito de rendimentos	24. Nº do Banco	25. Nº da Agência	26. Nº da Conta

27. PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA

Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor

28. PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA

Objeto Social	
Nome e Cargo dos Representantes	
Data da Constituição	Arquivamento dos Atos Constitutivos

VALOR DA RESERVA

29. Valor da Reserva (R$)	30. No caso de Distribuição Parcial, pretendo exercer a seguinte opção, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03: A. [ ] pretendo receber a totalidade das Cotas por mim subscritas; ou B. [ ] pretendo receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas; ou C. [ ] pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito.

CASO ASSINALE AS ALTERNATIVAS "B" ou "C" NO ITEM 30 ACIMA, O INVESTIDOR DECLARA-SE CIENTE DE QUE PODERÁ ACABAR COM NÚMERO DE COTAS INFERIOR À QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS OU COM NENHUMA COTA. **NA FALTA DA INDICAÇÃO, PELO INVESTIDOR, DAS OPÇÕES DISPOSTAS NO ITEM 30 ACIMA, PRESUME-SE O INTERESSE DO INVESTIDOR EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS.**			
FORMAS DE PAGAMENTO			
31. [ ] Depósito do valor do investimento no ato da reserva			
32. [ ] Débito em conta corrente	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
33. [ ] DOC/TED em conta corrente	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento
34. [ ] BM&FBOVESPA	Corretora		Conta:
DADOS RELATIVOS À DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO			
35. [ ] Crédito em Conta Corrente	Nº Banco	Nº Agência	Nº Conta corrente/Nº Conta Investimento

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

36. [ ] O investidor declara ser Pessoa Vinculada, ou seja, (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores, do Agente de Colocação Internacional ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) ou (v). Declara ainda estar ciente de que, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), este Pedido de Reserva será automaticamente cancelado, estando excluído da Oferta, sendo certo que as Pessoas Vinculadas deverão ter ciência dos termos e condições da Oferta Pública conforme os novos termos e condições da Oferta para Pessoas Vinculadas apresentados na Republicação do Aviso ao Mercado realizada em 13 de junho de 2013 e no Prospecto Preliminar datado de 12 de junho de 2013.

CLÁUSULAS CONTRATUAIS

1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional ou a Instituição Participante indicada no campo 36 deste instrumento obriga-se a, em nome do Investidor, subscrever, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade a ser apurada nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 29 acima.

1.1 Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos investidores que sejam efetivamente admitidos à Oferta seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta, serão observados os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, conforme descritos abaixo:

a) Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta de Varejo: O procedimento de distribuição das Cotas a ser aplicado aos Investidores de Varejo, que consiste no atendimento dos Pedidos de Reserva, sendo certo que caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva seja superior ao montante de Cotas objeto da Oferta de Varejo, será realizado por rateio das ordens para subscrição e integralização das Cotas colocadas na Data de Emissão proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva de cada Investidor de Varejo, não sendo consideradas frações de Cotas; e

b) Procedimento Operacional de Distribuição da Oferta Institucional: O procedimento de distribuição das Cotas a ser aplicado aos Investidores Institucionais, que consiste no rateio a ser realizado pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério e discricionariedade, podendo levar em conta, inclusive, suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma que poderão ter prioridade na subscrição de Cotas os Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, levando em consideração o disposto no plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, melhor atendam ao objetivo de criar uma base diversificada de Cotistas formada por Investidores Institucionais com diferentes critérios de avaliação, ao longo do tempo, sobre as perspectivas do Fundo, sua estratégia de investimento, seu setor de atuação e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional.

1.2. O Coordenador Líder definirá, a seu exclusivo critério, o montante de Cotas objeto da Oferta que integrará a Oferta Institucional e a Oferta de Varejo, observado que o montante destinado à Oferta Institucional observará o limite de até 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta. Exclusivamente na hipótese dos Pedidos de Reserva integrantes da Oferta de Varejo não atingirem a demanda de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta, o Coordenador Líder poderá alocar à Oferta Institucional um montante de Cotas maior que 50% (cinquenta por cento) do Volume Total da Oferta.

1.3. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, os Investidores poderão, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva ou dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, na forma do item 30 acima, no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observados o Volume Mínimo da Oferta e a Quantidade Mínima de Investidores, podendo indicar seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição (conforme definido abaixo); (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral dos valores pagos a título de integralização das Cotas. Na falta da indicação pelo Investidor no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição de uma das opções a que se referem este item, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

1.4. O Coordenador Líder publicará, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Emissão, o comunicado ao mercado, informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores que tenham liquidado suas Cotas diretamente com o Administrador, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada e que tenham integralizado a totalidade das Cotas que, inicialmente, tinham intenção de receber, sobre: (i) a data em que será realizada a devolução, total ou proporcional, dependendo da condição para adesão da Oferta escolhida pelo Investidor, pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do comunicado ao mercado, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Emissão ("Comunicado ao Mercado").

Nas hipóteses de integralização / liquidação física e financeira da Oferta perante a BM&FBOVESPA, o Investidor que tiver interesse em condicionar sua Oferta, indicando seu desejo de receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, liquidará suas Cotas após a realização do rateio e alocação das Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA, integralizando exatamente o montante que lhe é devido, de modo que, nesta hipótese, não haverá devolução de quaisquer valores aos Investidores.

2. Na hipótese de não colocação do Volume Mínimo da Oferta ou de não observância da Quantidade Mínima de Investidores, os Investidores que já tiverem subscrito e integralizado suas Cotas receberão por meio de procedimento adotado pelo Administrador ou BM&FBOVESPA, conforme o caso, os montantes utilizados para integralização das Cotas, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos.

3. No contexto da Oferta, o preço de integralização das Cotas, na Data de Emissão, corresponderá a R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

4. A distribuição pública das Cotas objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na qual o prospecto definitivo da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Definitivo") será disponibilizado aos Investidores, e contará com a intermediação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional e das Instituições Participantes. O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação (a) da totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou (b) do Volume Mínimo da Oferta e desde que observada a Quantidade Mínima de Investidores, a exclusivo critério do Empreendedor.

5. Na hipótese exclusiva de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido Investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 400/03. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder, aos Coordenadores

Contratados, ao Agente de Colocação Internacional ou Instituição Participante indicada no campo 38 do presente instrumento (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida instituição, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até as 16h (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o Investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá ser realizada a subscrição e integralização das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva.

6. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional ou a Instituição Participante, indicada no campo 38 deste instrumento, informará a quantidade de Cotas subscritas e o valor de integralização de tais Cotas aos Investidores, por meio de seu endereço eletrônico informado no campo 12 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado no campo 11 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3 a 10 deste Pedido de Reserva.

7. A integralização das Cotas subscritas deverá ser realizada pelo valor da Cota no dia da efetiva integralização dos recursos no Fundo pelo investidor, calculada conforme previsto no Regulamento, sendo certo que para a primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas do Fundo, o valor nominal unitário da Cota será de R$ 100,00 (cem reais).

7.1 Caso o Investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos previstos acima, o Administrador poderá executar o presente Pedido de Reserva e o correspondente Boletim de Subscrição, obrigando o Investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio, ou tomar qualquer outra medida prevista no artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

7.2 A primeira integralização / liquidação física financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, conforme o caso, e a critério de cada Investidor, (i) de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA ou (ii) diretamente com o Administrador, nos termos previstos no Prospecto. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Emissão serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir as Cotas do Fundo, após a Data de Emissão, contatar diretamente o Coordenador Líder e/ou o Administrador.

7.3. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada no respectivo Boletim de Subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, até às 12:00 horas da data de liquidação da Oferta.

7.4. Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados neste Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto, (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.

8. Este Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, no entanto, na hipótese de não conclusão da Oferta, será dado conhecimento ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta, o que ocorrerá, inclusive, mediante a publicação do Comunicado ao Mercado.

9. A subscrição das Cotas, nos termos deste Pedido de Reserva, será formalizada mediante (i) o pagamento, pelo Investidor, do valor de integralização de tais Cotas, o qual será indicado aos Investidores pelo Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, Agente de Colocação Internacional ou Instituição Participante indicada no campo 36 deste instrumento, bem como (ii) com a celebração e assinatura do (a) Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco ("Termo de Adesão") e (b) do Boletim de Subscrição e seus respectivos anexos, cujas minutas encontram-se anexas à Procuração anexa ao presente Pedido de Reserva na forma do Anexo I-A ("Boletim de Subscrição"), os quais serão celebrados entre o Fundo (ou por seu mandatário) e o Investidor (ou por seu mandatário), após a concessão do registro da Oferta pela CVM, estando sujeito aos termos e condições ali previstos.

9.1 O Investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão e nomeia, conforme procuração outorgada e anexa ao presente Pedido Reserva na forma do Anexo I, em caráter irrevogável e irretratável, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional ou a Instituição Participante indicada no campo 38 deste instrumento, como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para celebrar o Boletim de Subscrição do Fundo e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, em seu nome, devendo o referido Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, Agente de Colocação Internacional ou Instituição Participante enviar cópia dos documentos assinados ao Investidor, no endereço constante dos campos 3 a 10 acima.

9.2 Os Coordenadores Contratados, o Agente de Colocação Internacional ou a referida Instituição Participante, conforme o caso, deverá enviar ao Coordenador Líder cópia de todos os documentos, que a critério do Coordenador Líder, sejam necessários para a defesa dos interesses do Fundo.

10. O Investidor declara estar ciente de que uma vez subscrito o valor indicado no Boletim de Subscrição pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados, pelo Agente de Colocação Internacional ou pela Instituição Participante, nos termos do item 6 acima, a totalidade dos recursos disponibilizados pelo Investidor será utilizada na subscrição e integralização das Cotas que foram subscritas, cabendo à referida instituição devolver ao investidor qualquer valor disponibilizado que vier a sobejar, sem qualquer remuneração.

11. O Investidor declara: (i) ter obtido e estar ciente dos termos do Regulamento do Fundo; (ii) ter obtido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, bem como ter conhecimento de seu inteiro teor e da forma de obtê-lo, inclusive por meio eletrônico na página da internet do Administrador e Coordenador Contratado Caixa (http://www.caixa.gov.br/ - Link direto para o Prospecto Preliminar da Oferta: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/aplicacao_financeira/fii_jhsf_rio_bravo_fazenda_boa_vista_capital_protegido/Prospecto_FII_JHSF_Rio_Bravo_Fazenda_Boa_Vista.pdf), do Coordenador Contratado BB (www.bb.com.br/ofertapublica neste site, na seção de "Ofertas em Andamento", acessar "JHSF Fazenda Boa Vista Fundo Imobiliário" e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"), do Coordenador Líder (http://www.riobravo.com.br - Link direto para o Prospecto Preliminar da Oferta: http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-JHSF.aspx), da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br) e da CVM (www.cvm.gov.br - Link direto para o Prospecto Preliminar da Oferta: http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp - nesta página, localizar o nome do Fundo e clicar em "Prospecto Preliminar"); (iii) ter conhecimento e ter observado o Valor Mínimo de Investimento indicado no Prospecto Preliminar e neste Pedido de Reserva; (iv) ter conhecimento do inteiro teor do Boletim de Subscrição que será assinado em seu nome pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores Contratados, pelo Agente de Colocação Internacional ou pela Instituição Participante; e (v) ter conhecimento que o cronograma estimativo da Oferta foi alterado, conforme previsto na página 45 do Prospecto.

12. Sem prejuízo das disposições contidas nos artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM nº 400/03, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, observados os termos e condições aqui dispostos.

13. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, exceto na hipótese em que o Fundo, o Administrador ou o Coordenador Contratado Caixa sejam partes, assistentes ou opoentes na demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser. E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.	
37. Declaro para todos os fins que estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Pedido de Reserva, bem como que tenho conhecimento da forma de obtenção do Prospecto Preliminar, e, tendo efetivamente recebido uma cópia do Prospecto Preliminar relativo à Oferta, do Regulamento do Fundo, estou ciente e de acordo com seu inteiro teor. _____ _____ Local Data _____ Investidor ou Representante Legal	38. Carimbo e assinatura do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou da Instituição Participante: _____ _____ Local Data _____ Nome empresarial: CNPJ/MF:
37. Testemunhas _____ NOME: CPF:	 _____ NOME: CPF:

Anexo I

Procuração

Por este instrumento particular de procuração, o [Sr. **[nome]**, [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na Cidade de [completar], Estado de [completar], na [completar], portador do Documento de Identidade "RG" nº [completar] e inscrito no CPF/MF nº [completar]] [***ou***] [**[razão social]**, com sede na Cidade [completar], Estado [completar], na [completar], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [completar], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s]] nomeia e constitui o **[nome],** com sede na Cidade de [•], Estado do [•], na [•], nº [•], inscrito no CNPJ/MF sob o nº [•] [("Coordenador Líder") ou ("Coordenadores Contratados") ou ("Agente de Colocação Internacional") ou ("Instituição Participante")], seu bastante procurador para: (i) assinar o Boletim de Subscrição das cotas do JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (respectivamente, "Cotas" e "Fundo") e seus respectivos anexos, incluindo o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Esta procuração ficará válida até a data de encerramento da Oferta.

[*local*], [*data*].

_____

Anexo I-A à Procuração

Minuta do Boletim de Subscrição do Fundo

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS
Código ISIN nº BRRBBVCTF004

Nº [•]

C A R A C T E R Í S T I C A S D A O F E R T A

Oferta pública primária de cotas ("Cotas") da primeira emissão, em série única, do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), sob a coordenação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, acima qualificada, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Contratado Caixa") e do **BB-BANCO DE INVESTIMENTO 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 Rua Senador Dantas, n° 105, 36° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30 ("Coordenador Contratado BB", em conjunto com o Coordenador Contratado Caixa, doravante denominados "Coordenadores Contratados", e, em conjunto com o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores"), ambos na qualidade de coordenadores contratados, sendo que o Coordenador Líder poderá também contratar outras sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta ("Instituições Participantes"). A Oferta será realizada no Brasil, em mercado de balcão não organizado, sob o regime de melhores esforços de colocação, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472/08 e na Instrução CVM nº 400/03, contando ainda com esforços de colocação privada no exterior junto a investidores institucionais estrangeiros, (i) nos Estados Unidos da América de acordo com a isenção de registro prevista na Section 4(a)(2) do Securities Act de 1933 dos Estados Unidos da América, conforme alterado, ("Securities Act") e; (ii) nos demais países, exceto no Brasil e nos Estados Unidos da América, para investidores que não sejam "U.S. Persons", conforme definido na Regulation S ("Regulamento S"), do Securities Act, editado pela Securities and Exchange Commission dos Estados Unidos da América ("SEC"), e de acordo com a legislação aplicável no país de domicílio de cada investidor, a serem realizados pelo **GOLDMAN, SACHS & CO.**, sociedade constituída de acordo com as leis dos Estados Unidos da América, com sede na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, na West Street, nº 200, CEP (Zip Code) 10282, Estados Unidos da América ("Agente de Colocação Internacional").

O Fundo foi constituído em 18 de setembro de 2012 pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Antigo Administrador") por meio do *"Instrumento Particular de Constituição do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII"* ("Instrumento de Constituição"), o qual também aprovou o inteiro teor de seu regulamento, constante em seu Anexo I ("Regulamento"), bem como a Primeira Emissão e a realização da Oferta. O Instrumento de Constituição e a versão do Regulamento por ele aprovada foram devidamente registrados perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 19 de setembro de 2012, sob o nº 3.456.548. O Regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Antigo Administrador em 11 de janeiro de 2013, conforme *"Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 14 de janeiro de 2013, sob o nº 3.466.482 ("Instrumento de 1ª Alteração do Regulamento"), o qual também alterou as características da Primeira Emissão e da Oferta. Em 8 de abril de 2013, o Antigo

Administrador e o Administrador alteraram novamente o Regulamento e formalizaram a renúncia do Antigo Administrador, com a assunção das funções de instituição administradora do Fundo pelo Administrador, bem como a ratificação das alterações realizadas na Primeira Emissão e na Oferta, nos termos do "*Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, SP, em 10 de abril de 2013, sob o nº 3.475.180 e perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 23 de abril de 2013, sob o nº 0001659587 ("Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento"). Em 24 de abril de 2013, o Administrador alterou novamente o Regulamento, nos termos do "*Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 30 de abril de 2013, sob o nº 0001669245 ("Instrumento de 3ª Alteração do Regulamento"). Uma nova alteração do Regulamento foi realizada pelo Administrador em 07 de junho de 2013, nos termos do "*Instrumento Particular de Quarta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", que será registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF ("Instrumento de 4ª Alteração do Regulamento"). Em 11 de junho de 2013, o Administrador alterou novamente o Regulamento, nos termos do "*Instrumento Particular de Quinta Alteração do Regulamento do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII*", devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Brasília, DF, em 11 de junho de 2013, sob o nº 0001818577 ("Instrumento de 5ª Alteração do Regulamento").

A Oferta é composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, nominativas e escriturais, de sua primeira emissão ("Primeira Emissão"), com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data da primeira integralização de cotas do Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total da Oferta de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Volume Total da Oferta").

Será outorgada ao Coordenador Líder, mediante orientação e autorização da JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("Empreendedor"), a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, para que, caso a procura pelas Cotas assim justifique, a quantidade de Cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta possa ser aumentada em até 15% (quinze por cento) da quantidade inicialmente objeto da Oferta, ou seja, em até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), devendo ser distribuída junto ao público nas mesmas condições e preço das demais Cotas objeto da Oferta ("Lote Suplementar"). A quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ainda, a critério do Administrador, mediante orientação e autorização do Empreendedor, ser aumentada até um montante que não exceda a 20% (vinte por cento) do montante total da Oferta, excluído o eventual Lote Suplementar, ou seja, em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03 ("Lote Adicional").

Não obstante o previsto acima, a emissão de Cotas do Lote Suplementar, bem como a emissão de Cotas do Lote Adicional somente será possível caso o Volume Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Suplementar, bem como as Cotas do Lote Adicional, não ultrapasse o valor correspondente a 49% (quarenta e nove por cento) do valor geral de vendas do Empreendimento Imobiliário.

Nos termos deliberados pelo Antigo Administrador no Instrumento de Constituição e ratificado pelo Administrador no Instrumento de 2ª Alteração do Regulamento, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Empreendedor, ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalentes, na Data de Emissão, a R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Valor Mínimo da Oferta") e desde que tenha sido realizada a subscrição das Cotas por, no mínimo, 50 (cinquenta) investidores (respectivamente, "Distribuição Parcial" e "Quantidade Mínima de Investidores"). Na hipótese de Distribuição Parcial, o Administrador cancelará as Cotas não subscritas, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo de Investimento"). Excepcionalmente, na hipótese de excesso de demanda ou caso haja distribuição parcial e o investidor tenha manifestado em seu Pedido de Reserva a intenção de receber a proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número total de cotas ofertadas, de acordo com os Procedimentos Operacionais de Distribuição das Cotas previstos para a Oferta Institucional e para a Oferta de Varejo, o investidor poderá obter, no âmbito da Oferta, uma quantidade de Cotas correspondente a montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

As Cotas objeto da Oferta são destinadas a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores").

A Oferta será realizada nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços, de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII e Outras Avenças*", celebrado entre o Fundo, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, a BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.346.601/0001 ("BM&FBOVESPA"), e o Empreendedor ("Contrato de Distribuição").

O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados, as Instituições Participantes e o Agente de Colocação Internacional, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas do Fundo de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente, seja em via física ou eletrônica, exemplares do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

No âmbito da Oferta não haverá a utilização do procedimento de coleta de intenções de investimento (*bookbuilding*).

O Fundo celebrará o *"Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário"*, por meio do qual será formalizada a contratação da RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA. sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.051, de 27 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de gestor dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ("Gestor").

O Fundo celebrará ainda o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, Estruturação e Outras Avenças*", por meio do qual foi formalizada a contratação da EMPRESA ADMINISTRADORA DE EMPREENDIMENTOS LTDA. (atual denominação da Companhia Administradora de Empreendimentos e Serviços), sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 800, Torre I, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP: 05502-001, inscrita o CNPJ/MF sob o nº 07.878.951/0001-07, ou outra empresa controlada pela JHSF ("Consultor Imobiliário").

Taxas de Administração e Outras Taxas

Taxa de Administração: Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, será devida pelo Fundo uma Taxa de Administração, correspondente a 0,6% (seis décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Capital Investido do Fundo, sendo que tais valores serão calculados e apropriados por dia útil como despesa do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), e paga mensalmente ao Administrador, dos quais:

a) 0,1% (um décimo por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R$ 8.000,00 (oito mil reais), será devido exclusivamente ao Administrador; e

b) o valor remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento dos valores de que trata o subitem "a" acima, correspondente a até 0,5 % (cinco décimos por cento) ao ano será utilizado pelo Administrador para pagamento da Taxa de Gestão ao Gestor, em decorrência dos serviços prestados ao Fundo.

A Taxa de Administração, caso seja necessário, será acrescida das remunerações devidas aos prestadores de serviços de controladoria, nos termos do Regulamento.

Taxa de Performance: Além da Taxa de Administração, será devido pelo Fundo uma Taxa de Performance em virtude do desempenho do Fundo, a ser calculada e paga nos termos abaixo previstos:

a) *Parte A da Taxa de Performance*: 30% (trinta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem a variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), ou outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de uma taxa de 9% (nove por cento) ao ano ("Parâmetro de Rentabilidade A"), até o limite da variação acumulada do IPCA/IBGE, acrescido de uma taxa de 11,5% (onze inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (respectivamente, "Parte A da Taxa de Performance" e "Parâmetro de Rentabilidade B"), sendo que dos referidos 30% (trinta por cento) correspondentes à Parte A da Taxa de Performance: (i) 2/3 (dois terços) serão destinados ao Empreendedor (ii) 1/3 (um terço) ao Gestor.

b) *Parte B da Taxa de Performance*: 80% (oitenta por cento) dos rendimentos do Fundo que excederem ao Parâmetro de Rentabilidade B ("Parte B da Taxa de Performance"), sendo que dos referidos 80% (oitenta por cento) correspondentes à Parte B da Taxa de Performance: (i) 7/8 (sete oitavos) serão destinados ao Empreendedor e (ii) 1/8 (um oitavo) ao Gestor.

A Taxa de Performance, o Parâmetro de Rentabilidade A e o Parâmetro de Rentabilidade B serão calculados na forma prevista no Regulamento, bem como no Prospecto.

Taxa de Ingresso e de Saída: O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída.

Remuneração do Gestor: O Gestor fará jus à Taxa de Gestão, a ser deduzida da Taxa de Administração, conforme prevista na seção "Taxa de Administração", constante do Prospecto e acima prevista. O Gestor fará jus também aos percentuais da Taxa de Performance descritos na seção "Taxa de Performance", constante do Prospecto e acima prevista.

Remuneração do Consultor Imobiliário: O Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, a qual será apropriada por dia útil como despesa do Fundo, nos termos do Prospecto e do Regulamento do Fundo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente.A remuneração a ser paga ao Auditor Independente, à empresa avaliadora e aos demais prestadores de serviços do Fundo será estimada em 0,20% (vinte centésimo por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que estes custos são estimados e poderão ser alterados em função da contratação anual dos prestadores de serviço pelo Fundo. O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta na sentença anterior.

Nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, a Oferta foi alterada pelos Coordenadores, em razão da desistência do pedido de dispensa para atender ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, formulado quando da apresentação do pedido de registro da Oferta à CVM. Dessa forma, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso tenha havido excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), foram automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva formulados por Pessoas Vinculadas.

Em razão do previsto no parágrafo anterior, os Investidores que tinham aderido à Oferta tiveram 5 (cinco) dias úteis, a contar da Republicação do Aviso ao Mercado realizada em 13 de junho de 2013, para desistirem do Pedido de Reserva realizado.

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no prospecto preliminar da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar").

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Dimitri Ojevan / Yoshio Marcos Hashimoto
Telefone: (11) 3555-6350
Fac-símile: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: http://www.caixa.gov.br/
Link direto para o Prospecto:
http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/aplicacao_financeira/fii_jhsf_rio_bravo_fazenda_boa_vista_capital_protegido/Prospecto_FII_JHSF_Rio_Bravo_Fazenda_Boa_Vista.pdf

Coordenador Líder

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B,
Vila Olímpia, São Paulo, SP
CEP 04551-065
At.: Sra. Scheila da Cruz Nassif Lofrano
Telefone: (11) 3509-6600
Fac-símile: (11) 3509-6699
E-mail: contato@riobravo.com.br e juridico@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br
Link direto para o Prospecto:
http://www.riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/Paginas/FII-JHSF.aspx

Coordenadores Contratados

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Finanças e Mercado de Capitais
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar,
Cerqueira César, São Paulo, SP
CEP 01310-300
At.: Alexandre Gomes Vidal / Edilson Santana Branco
Telefone: (11) 3555-6200
Fac-símile: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br / gepte06@caixa.gob.br
Website: http://www.caixa.gov.br/
Link direto para o Prospecto:
http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/aplicacao_financeira/fii_jhsf_rio_bravo_fazenda_boa_vista_capital_protegido/Prospecto_FII_JHSF_Rio_Bravo_Fazenda_Boa_Vista.pdf

BB BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo/ Fernanda Batista Motta
Tel.: (11)3149-8462 ou (11)3149-8464
Fac-símile: (11)3149-8529
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica
Link direto para o Prospecto:
www.bb.com.br/ofertapublica neste site, na seção de "Ofertas em Andamento", acessar "JHSF Fazenda Boa Vista Fundo Imobiliário" e, posteriormente, "Leia o prospecto preliminar"

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar
Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2.º, 3.º e 4.º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Link direto para o Prospecto: http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp (nesta página, localizar o nome do Fundo e clicar em "Prospecto Preliminar")

BM&FBOVESPA - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar
São Paulo – SP
Website: www.bmfbovespa.com.br
Link direto para o Prospecto:
http://www.bmfbovespa.com.br (nessa página, no Menu "Ofertas Públicas", clicar em "Ver todas as ofertas em andamento"; clicar no link contendo a denominação do fundo e, em seguida, clicar no link referente ao documento cuja visualização seja desejada, como em "Prospecto" ou "Regulamento").

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Endereço				Nº	Complemento
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone / FAX
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Banco indicado para crédito de rendimentos			Nº do Banco	Nº da Agência	Nº da Conta

PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA FÍSICA

Estado Civil	Data Nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor

PREENCHIMENTO EXCLUSIVO PESSOA JURÍDICA

Objeto Social	
Nome e Cargo dos Representantes	
Data da Constituição	Arquivamento dos Atos Constitutivos

COTAS A SEREM SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO.

EMISSÃO	QUANTIDADE DE COTAS	VALOR TOTAL - R$
Primeira	[•]	R$ [•]

No caso de Distribuição Parcial, pretendo exercer a seguinte opção, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03:

A. [ ] pretendo receber a totalidade das Cotas por mim subscritas; ou

B. [ ] pretendo receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas ofertadas; ou

C. [ ] pretendo cancelar o investimento, mediante a devolução integral do valor subscrito.

CASO ASSINALE AS ALTERNATIVAS "B" ou "C" NESTE ITEM, O INVESTIDOR DECLARA-SE CIENTE DE QUE PODERÁ ACABAR COM NÚMERO DE COTAS INFERIOR À QUANTIDADE DE COTAS SUBSCRITAS OU COM NENHUMA COTA.

NA FALTA DA INDICAÇÃO PELO INVESTIDOR DAS OPÇÕES DISPOSTAS NO QUADRO ACIMA, PRESUME-SE O INTERESSE DO INVESTIDOR EM RECEBER A TOTALIDADE DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS.

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

[ ] O Investidor declara ser Pessoa Vinculada, ou seja, (i) administrador ou acionista controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) administrador ou controlador do Consultor Imobiliário, (v) vinculada à Oferta, ou (vi) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii) (iv) ou (v). Declara ainda estar ciente dos novos termos e condições da Oferta para Pessoas Vinculadas apresentados na Republicação do do Aviso ao Mercado realizada em 13 de junho e no Prospecto Preliminar data de 12 de junho de 2013, referentes à exclusão das Pessoas Vinculadas da Oferta em caso de excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional e do Lote Suplementar), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. A distribuição pública das Cotas objeto da Oferta terá início na data de publicação do Anúncio de Início da Oferta, na qual o prospecto definitivo da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Definitivo") será disponibilizado aos Investidores, e contará com a intermediação do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional e das Instituições Participantes. O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 32 (trinta e dois) dias contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início ou até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, sendo certo que a Oferta será encerrada após a colocação (a) da totalidade das Cotas da Primeira Emissão ou (b) do Volume Mínimo da Oferta e desde que observada a Quantidade Mínima de Investidores, a exclusivo critério do Empreendedor.

2. Em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, em atendimento ao disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 e observado o procedimento operacional da BM&FBOVESPA, os Investidores poderão, no momento da assinatura dos Pedidos de Reserva ou dos Boletins de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, na forma do quadro acima, no caso de não ser subscrita a totalidade das Cotas da Oferta e desde que observados o Volume Mínimo da Oferta e a Quantidade Mínima de Investidores, podendo indicar seu desejo de (a) receber a totalidade das Cotas indicadas no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição; (b) receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas; ou (c) cancelar o investimento, mediante a devolução integral dos valores pagos a título de integralização das Cotas. Na falta da indicação pelo Investidor no Pedido de Reserva ou no Boletim de Subscrição de uma das opções a que se referem este item, presume-se o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele indicadas no referido Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

3. O Coordenador Líder publicará até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Emissão, o comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas até então e informando aos Investidores que tenham liquidado suas Cotas diretamente com o Administrador, cuja condição para adesão à Oferta não tenha sido implementada e que tenham integralizado a totalidade das Cotas que, inicialmente, tinham intenção de receber, sobre: (i) a data em que será

realizada a devolução, total ou proporcional, dependendo da condição para adesão da Oferta escolhida pelo Investidor, pelo Administrador, dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 5º (quinto) Dia Útil após a publicação do comunicado ao mercado, sem acréscimo de juros ou correção monetária e, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, desde a data da respectiva integralização até a data do respectivo recebimento, nos termos do artigo 13, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08, deduzidos dos encargos e tributos devidos e (ii) a possibilidade de nova adesão à Oferta fora do ambiente da BM&FBOVESPA, junto ao Coordenador Líder e Administrador do Fundo, a partir da Data de Emissão ("Comunicado ao Mercado").

Nas hipóteses de integralização / liquidação física e financeira da Oferta perante a BM&FBOVESPA, o Investidor que tiver interesse em condicionar sua Oferta, indicando seu desejo de receber a proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número total de Cotas ofertadas, liquidará suas Cotas após a realização do rateio e alocação das Cotas realizadas pela BM&FBOVESPA, integralizando exatamente o montante que lhe é devido, de modo que, nesta hipótese, não haverá devolução de quaisquer valores aos Investidores.

4. A primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas do Fundo colocadas no âmbito da Oferta será realizada na Data de Emissão, conforme o caso e a critério de cada Investidor, (i) de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e/ou (ii) diretamente com o Administrador, nos termos previstos no Prospecto. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Emissão serão realizadas diretamente junto ao Administrador, em datas a serem por ele definidas, devendo os investidores interessados em adquirir as Cotas do Fundo, após a Data de Emissão, contatar diretamente o Coordenador Líder e/ou o Administrador.

4.1. A integralização das Cotas deverá ser realizada em moeda corrente nacional, na forma indicada neste Boletim de Subscrição. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento à vista ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado ou à Instituição Participante junto à qual firmou seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, até às 12:00 horas da data de liquidação da Oferta. A integralização das Cotas deverá ser realizada pelo valor da Cota no dia da efetiva integralização dos recursos no Fundo pelo investidor, calculada conforme previsto no Regulamento, sendo certo que para a primeira integralização / liquidação física e financeira das Cotas do Fundo, o valor nominal unitário da Cota será de R$ 100,00 (cem reais).

4.2 Caso o Investidor não efetue o pagamento do valor de integralização das Cotas subscritas, nos termos previstos acima, o Administrador poderá executar o presente boletim de subscrição, obrigando o Investidor a integralizar os recursos previstos após o rateio, ou tomar qualquer outra medida prevista no artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

5. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA e após a CVM ter concedido o registro de funcionamento do Fundo previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas no mercado secundário.

5.1. Adicionalmente, os Investidores que realizaram a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Administrador, nos termos previstos no Prospecto, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado secundário.

6. Após o encerramento da Oferta, será publicado Anúncio de Encerramento informando o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

7. Recomenda-se aos investidores que desejarem investir nas cotas que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou neste Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, e as informações constantes do Prospecto, (ii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso; (iii) verifiquem com o Coordenador Líder, Coordenador Contratado ou com a Instituição Participante de sua preferência, antes de preencher e entregar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, a possibilidade de débito antecipado da reserva e/ou investimento por parte da Instituição Participante.

DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

<table>
<tr><td colspan="2">Declaro para todos os fins que estou de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição e que: (i) recebi, li e aceitei o Regulamento e o Prospecto; (ii) tomei conhecimento da política de investimento e dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, notadamente aqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, bem como das condições para a negociação em mercado secundário das Cotas ora subscritas; (iii) aderi ao Regulamento na forma do Termo de Adesão ao Regulamento que integra o Anexo I a este Boletim de Subscrição; e (iv) tenho conhecimento que o cronograma estimativo da Oferta foi alterado, conforme previsto na página 45 do Prospecto.</td></tr>
<tr><td colspan="2">_____ _____
LOCAL DATA</td></tr>
<tr><td>Declaro para todos os fins que: (i) estou de acordo com as cláusulas contratuais e demais condições expressas neste Boletim de Subscrição, e (ii) recebi e tenho conhecimento do inteiro teor do Prospecto e do Regulamento do Fundo.

_____
Subscritor
(p.p. Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, Agente de Colocação Internacional ou Instituição Participante)</td><td>Assinatura e Carimbo do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, Agente de Colocação Internacional ou da Instituição Participante.

_____
Coordenador Líder, Coordenadores Contratados, Agente de Colocação Internacional ou Instituição Participante</td></tr>
<tr><td>Testemunhas

_____
Nome:
RG:
CPF:</td><td>

_____
Nome:
RG:
CPF:</td></tr>
</table>

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.868/0001-51

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da primeira emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário – FII (respectivamente, "Oferta", "Cotas", "Primeira Emissão" e "Fundo"), composta por 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo o valor total de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), na Data de Emissão.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R$	VALOR TOTAL - R$
1ª	[•]	[•]	[•]

FORMA DE PAGAMENTO

☐	BM&FBOVESPA	Corretora: [•]		Conta: [•]
☐	TED	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]
☐	Depósito em conta	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA E CARIMBO DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER, COORDENADORES CONTRATADOS, AGENTE DE COLOCAÇÃO INTERNACIONAL OU INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE

Anexo I-B à Procuração

Minuta do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Eu, **[*INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR*]**, na qualidade de investidor do **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51 ("Fundo"), administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"), declaro que:

I. Recebi, li e compreendi o regulamento do Fundo ("Regulamento") e o prospecto preliminar da oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar"), seja em via física ou eletrônica, todos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os valores de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando a: a taxa de administração (incluindo a taxa de gestão), a taxa de performance e a remuneração do consultor imobiliário e dos demais prestadores de serviço do Fundo; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido;

II. Estou de acordo e ciente de que:

a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário,

do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, do Agente de Colocação Internacional e/ou das Instituições Participantes, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;

b) não obstante a adoção, por parte do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado, entre outros, sendo que poderá haver, portanto, perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;

c) não configura e não configurará situação de conflito de interesses, nos termos do Regulamento do Fundo, a alienação de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a **JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65 ("JHSF") na hipótese do exercício da opção de venda dos ativos imobiliários, quais sejam as cotas representativas do capital social da **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, a qual encontra-se em fase de obtenção do CNPJ/MF (respectivamente, "Ativos Imobiliários" e "Veículo de Investimento"), a qual, por sua vez, tem por objeto participar, por meio de sociedades em conta de participação, nos resultados oriundos da comercialização das unidades dos Empreendimentos Imobiliários, a ser firmada com a JHSF, por meio do qual o Fundo poderá exercer a opção de venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio na data de término do prazo de duração do Fundo ou nas demais hipóteses previstas no referido instrumento por preço correspondente ao necessário para assegurar aos Cotistas, pelo menos, o pagamento da Rentabilidade Mínima (conforme definido na Cláusula 2.1.3 do Regulamento do Fundo) ("Opção de Venda"), para a efetivação da venda da totalidade dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de seu término do prazo de duração ou nas demais hipóteses previstas na Opção de Venda, com o objetivo de proporcionar aos Cotistas, no mínimo, o pagamento da Rentabilidade Mínima e/ou o encerramento do Fundo, em situações em que não seja possível ao Fundo realizar essa venda a terceiros por valor superior ao valor de exercício da Opção de Venda;

d) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal "Valor Econômico", de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas; e

e) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* _____, aos cuidados do Sr. _____, sendo que me comprometo a informar ao Administrador qualquer alteração desse *e-mail* e/ou da pessoa de contato;

IV. Estou ciente de que na hipótese de aquisição de Cotas em mercado secundário, mediante negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, deverei enviar ao Administrador uma cópia da(s) nota(s) de corretagem referente(s) à aquisição tais Cotas, para fins de cálculo e retenção na fonte do Imposto de Renda por mim devido, conforme aplicável;

V. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações;

VI. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos cotistas de fundos de investimento;

VII. Os recursos que serão utilizados na integralização das Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;

VIII. Prestarei ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas;

IX. Tive amplo acesso às informações que julgo necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas fornecidas no Prospecto; e

X. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo.

[*local*], [*data*].

[*NOME DO INVESTIDOR*]
Investidor

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO IV
Estudo de Viabilidade do Fundo

Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

ELABORADO PARA JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

MAIO DE 2013

LAUDO 2.176/13

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 4

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5

3 PANORAMA DE MERCADO 7

3.1 Área de Influência 7

3.2 Definições 7

3.3 Dimensionamento 8

3.4 Estudo de Mercado de Lotes em Condomínios 11

3.4.1 Disponibilidade por Lote 13

3.4.2 Evolução de Preços de Venda 15

3.4.3 Valores Praticados 15

3.4.4 Velocidade de Vendas 17

3.4.5 Fluxo de Pagamentos 17

3.4.6 Estoque Futuro 19

3.5 Residencial 20

3.5.1 Fluxo de Pagamentos 22

4 AVALIAÇÃO DOS ATIVOS 23

4.1 Resumo 23

4.2 Localização 24

4.3 Características da Propriedade 26

4.3.1 Terreno 26

4.3.2 Construções 26

4.3.3 Relatório Fotográfico 29

4.4 Histórico Comercial 37

4.4.1 Lotes 37

4.4.2 Estâncias 38

4.4.3 Villas 39

4.5 Avaliação 40

4.5.1 Metodologia 40

4.5.2 Valor de Mercado 40

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.5.3 Avaliação do Ativo 40

4.6 Valor do Empreendimento *44*

5 Estudo de Viabilidade **46**

5.1 Introdução *46*

5.2 Premissas *46*

5.2.1 Resultado Liquido Operacional 46

5.2.2 Valor da Oferta 46

5.2.3 Despesas Recorrentes do FII 47

5.2.4 Viabilidade 47

6 Encerramento **49**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

1 INTRODUÇÃO

Presente laudo tem como finalidade a avaliação das unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista que farão parte do Fundo de Investimento Imobiliário (FII em diante) JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

O FII será composto por participação na venda do estoque do projeto localizado no municipio de Porto Feliz/SP.

O relatório contem três partes principais:

- Estudo de mercado dos projetos que concorrem com a Fazenda Boa Vista (casas e loteamentos).
- A avaliação apresenta os valores presentes do estoque das unidades que serão adquiridos pelo FII.
- O estudo de viabilidade apresenta os resultados esperados pela visão do cotista.

Colliers International Brasil - são certain commercial services, as an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies serving clients throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Março de 2013, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo JHSF, considerando como verdadeiros confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo JHSF.

Adicionalmente, a JHSF entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Relatório, salvo expressa solicitação da JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO que deverá ser objeto de contratação adicional.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referentes, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não efetuou medições de campo para realização deste relatório.

A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R$) e são validos para a data base.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independently owned companies with over 400 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseadas em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Colliers International Brasil, and certain other subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an privately or independent companies from over 60 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3 PANORAMA DE MERCADO

3.1 Área de Influência

Definiu-se como região de abrangência para os estudos os empreendimentos de alto padrão inseridos nos municípios distantes em ate 150 km da Capital Paulista.

3.2 Definições

Visando o entendimento do trabalho, foram utilizadas as seguintes nomenclaturas e definições:

Dimensionamento do Estoque: Volume do estoque existente, construção e em projeto

Analise critica do estoque: Descrição quanto ao padrão construtivo e qualidade do estoque

Disponibilidade: lotes e residências disponíveis em cada segmento padrão

Valores praticados: Preços de venda pedidos

Tabela de vendas: Forma de pagamento

Estoque futuro: Estoque em projeto e construção para os próximos anos

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,723 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.3 Dimensionamento

Para elaboração do estudo foram levantados 15 empreendimentos, listados abaixo:

Estes empreendimentos estão distribuídos da seguinte forma:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

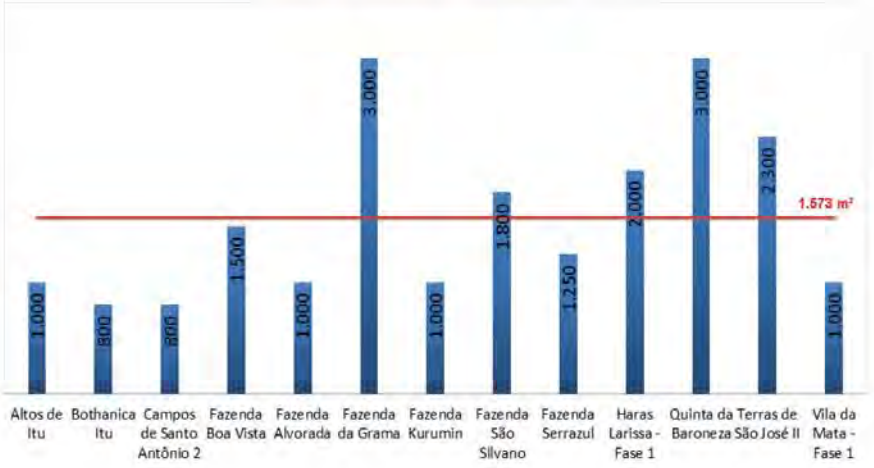
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

O gráfico acima ilustra o dimensionamento total dos empreendimentos, sendo os detentores das maiores áreas são o Fazenda Boa Vista com 12 milhões m² e o Residencial Quinta da Baronesa com 10 milhões m², ambos considerados como de alto padrão. Já o menor empreendimento é o Fazenda São Silvano, com 202.580 m² de área.

Vale ressaltar que os empreendimentos em projeto, com previsão para início do ano de 2013, não estão representados neste gráfico.

A área média dos lotes nos condomínios é de 1.555,88 m². A fase 3 do Haras Larissa não está computada no gráfico acima por se tratar de ménages com 24.000 m², ou seja, um produto diferente do restante encontrado no estudo.

Area Média dos Lotes por m²



Os anos de 2008 e 2011 foram os que mais disponibilizaram empreendimentos no mercado. Em 2008 foram entregues os empreendimentos Fazenda Da Grama, Fazenda Alvorada e Xapada Parque Ytu. Em 2011 houve a entrega do Bothanica Itu, Altos de Itu e Fazenda São Silvano.

Futuramente, a região irá receber mais 6 empreendimentos, sendo 2 em 2013 (o Vila da Mata - Fase 1 e o Campos de Santo Antônio 2) 2 em 2015 (o Haras Larissa – Fase 2 e 3) e outros 2 em 2016 (o Fazenda Greenfield e o Vila da Mata – fase 2).

Colliers International Brasil, and certain other subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 10 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

No ano de 2009, com a entrega da Fazenda Boa Vista e Fazenda Serrazul, observou-se um crescimento de 100% na quantidade de m² naquele ano. O crescimento médio anual do estoque foi de 15,89% entre 2004 e 2012.

Para os próximos 3 anos, projeta-se crescimento médio de apenas 4,76%. Vale lembrar que se espera para o ano de 2016 a entrega de outros 2 empreendimentos, o Fazenda Greenfield e a segunda fase do Vila da Mata, porém até o término desse estudo, não foram divulgadas informações referente às áreas totais dos mesmos.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

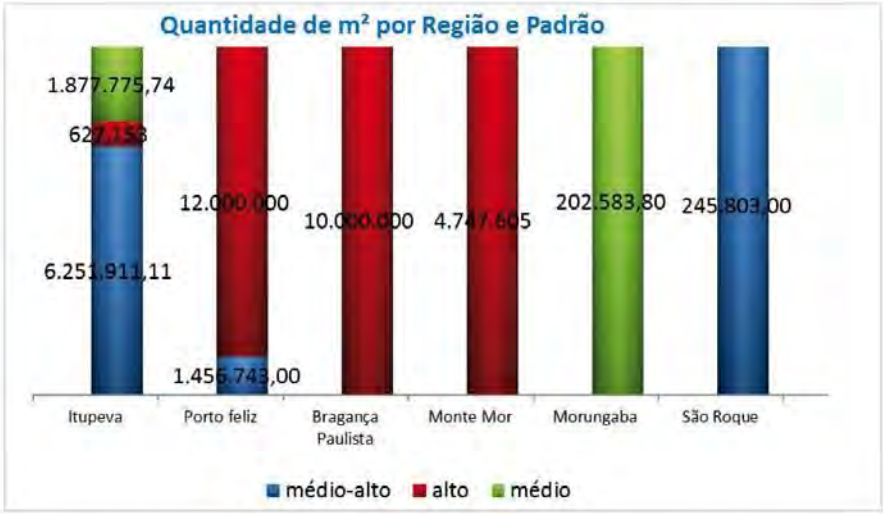
3.4 Estudo de Mercado de Lotes em Condomínios

Dentro da área de abrangência do estudo, nota-se que empreendimentos de alto padrão possuem fatia de mercado maior que as de padrão médio e médio-alto, representando cerca de 70% do estoque total, porém com a mesma quantidade de empreendimentos.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



A região de Porto Feliz e Bragança Paulista concentram os maiores estoques de condomínios de alto padrão, seguidas por Monte Mor.

Quanto aos empreendimentos de médio padrão, concentram-se principalmente no município de Itupeva, seguido por Morangaba, o qual contempla 20% dos empreendimentos deste padrão.

Já aqueles de médio-alto padrão, podem ser encontrados principalmente em Itupeva. Porto Feliz e São Roque também possuem empreendimentos deste padrão, porém ocupando menores áreas.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.4.1 Disponibilidade por Lote

Há maior disponibilidade nos empreendimentos de médio-alto padrão: cerca de 52% do total de lotes disponível.

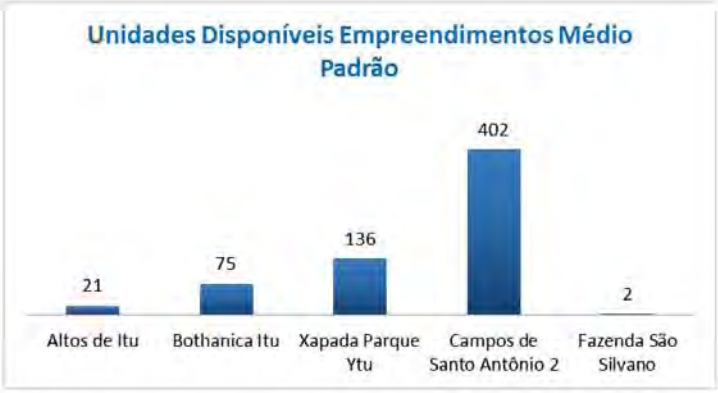
Na disponibilidade de lotes nos empreendimentos de alto padrão observamos que o Haras Larissa concentra 230 unidades disponíveis somando as 30 unidades da fase 1 e 200 na fase 2, apresentando-se como o empreendimento com mais unidades disponíveis. Além disso, sua terceira fase possui ainda 18 ménages disponíveis.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

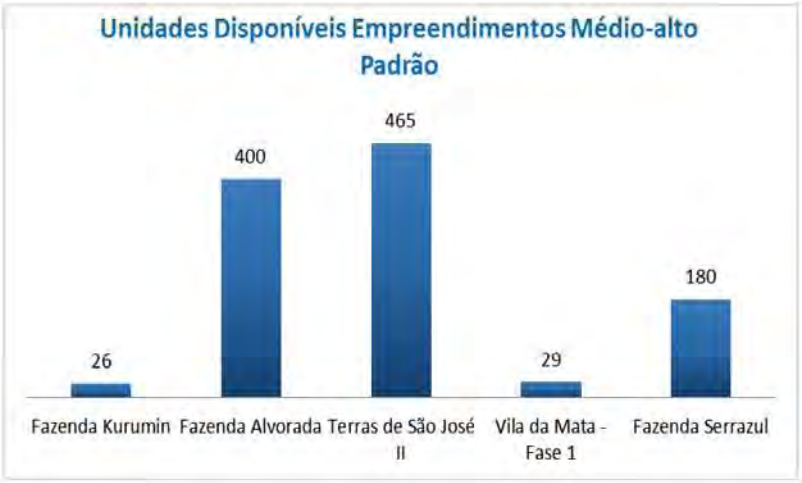
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

A Fazenda Boa Vista possui 71 unidades disponíveis, representando 12% do total disponível.



Com relação aos empreendimentos de médio padrão, observa-se que o Campos de Santo Antônio 2 é o que possui maior número de unidades disponíveis – um total de 402 lotes.

Quanto aos empreendimentos de médio-alto padrão, destacam-se o Terras de São José II, em Itu, e o Fazenda Alvorada, em Porto Feliz, por possuírem maior quantidade de lotes disponíveis, somando 865 lotes.



Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.4.2 Evolução de Preços de Venda

Nota-se um forte crescimento nos preços ao compararmos a fase de lançamento dos empreendimentos e a fase atual. Para os empreendimentos de alto padrão, esse crescimento chega a variar, em termos nominais, entre 2,5% ao ano na Quinta da Baroneza, 10,4% na Fazenda da Grama e 20,78% na Fazenda Boa Vista.

Empreendimento	Ano de Lançamento	Crescimento Nominal	Crescimento Real
Quintas da Baroneza	1999	2,58%	-4,56%
Fazenda da Grama	2006	10,41%	3,79%
Haras Larissa - Fase 1	2008	5,02%	-2,63%

Considerando-se esses empreendimentos é possível inferir que o crescimento anual médio dos empreendimentos benchmark é, em média, -1,13% a.a..

3.4.3 Valores Praticados

A média do valor por m² de lote nos empreendimentos de alto padrão é de: R$ 389,36, sendo o m² da Fazenda Boa Vista o mais alto com R$ 506,67 e o m² do Haras Larissa 3 o mais baixo R$ 250,00.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

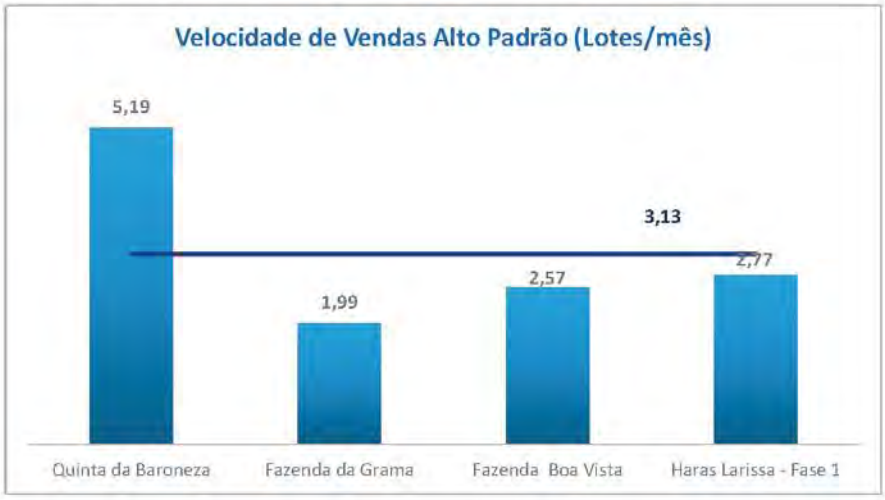
Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.4.4 Velocidade de Vendas

Com relação à velocidade de vendas, a média histórica para o mercado de loteamento alto padrão na região de influência é 3,13 lotes ao mês, sendo o Quinta da Baroneza aquele que obteve maior velocidade nas vendas de lotes.



3.4.5 Fluxo de Pagamentos

Altos de Itu - Lotes

Opção 1	Entrada 15%	11 mensais 85%			
Opção 2	Entrada 10%	30/60 15%	22 mensais 57%	3 semestrais 18%	
Opção 3	Entrada 10%	30/60 10%	44 mensais 62%	4 semestrais 13%	Única (12 meses após entrada) 5%

Colliers International Brasil and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,123 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Haras Larissa – Lotes

Opção 1	Entrada 30%	11 mensais 70%	
Opção 2	Entrada 15%	60 mensais 45%	10 semestrais 40%

Vila da Mata – Lotes

Opção 1	Entrada 40%	3 mensais 60%		
Opção 2	Entrada 30%	11 mensais 50%	1 semestral 20%	
Opção 3	Entrada 30%	23 mensais 35%	3 semestrais 25%	Única 10%
Opção 4	Entrada 25%	33 mensais 40%	5 semestrais 20%	Única 15%
Opção 5	Entrada 20%	44 mensais 40%	7 semestrais 20%	Única 20%
Opção 6	Entrada 15%	56 mensais 40%	9 semestrais 30%	Única 15%

Fazenda Dona Carolina – Lotes

Opção 1	Entrada 10%	30 dias 10%	11 mensais 80%			
Opção 2	Entrada 6,67%	30/60 13,33%	10 mensais 13,25%	6 semestrais 30%	Única 20%	22 mensais 16,75%
Opção 3	Entrada 3,75%	30/60/90 11,25%	9 mensais 6,50%	10 semestrais 40%	Única 1 5%	46 mensais 23,50%

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,123 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

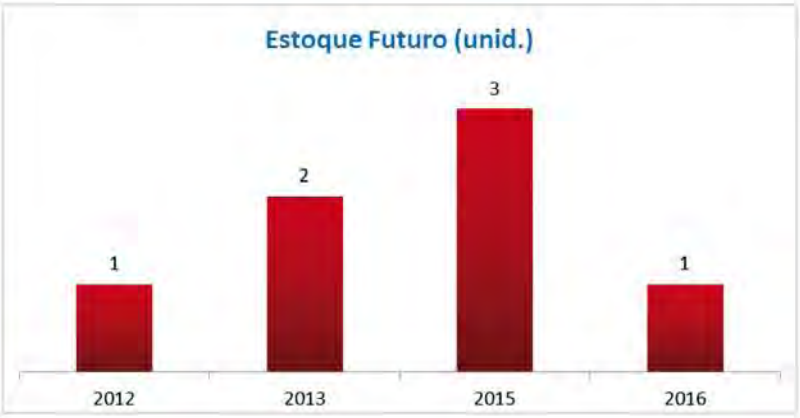
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Resort São Pedro – Lotes

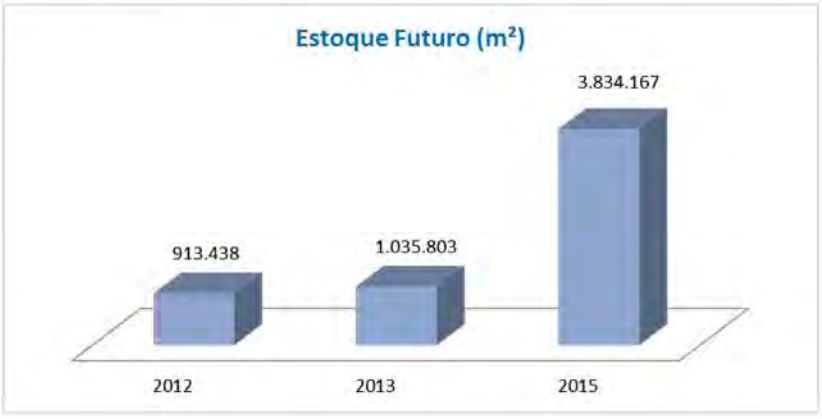
Opção 1	Entrada 20%	36 mensais 70%	5 semestrais 10%

3.4.6 Estoque Futuro

A primeira fase do empreendimento Haras Larissa está sendo entregue ainda em 2012.



Para os anos seguintes serão entregues o Campos de Santo Antônio 2 e Vilas da Mata 1 em 2013, as próximas duas fases do Haras Larissa serão entregues em 2015 e, em 2016, o Vila da Mata 2 e o Fazenda Greenfield.



Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Em 2016 serão entregues os empreendimentos Vila da Mata 2 e Fazenda Greenfield, ambos ainda em fase de projeto e, portanto, não possuem suas dimensões definidas até o momento deste estudo.

3.5 Residencial

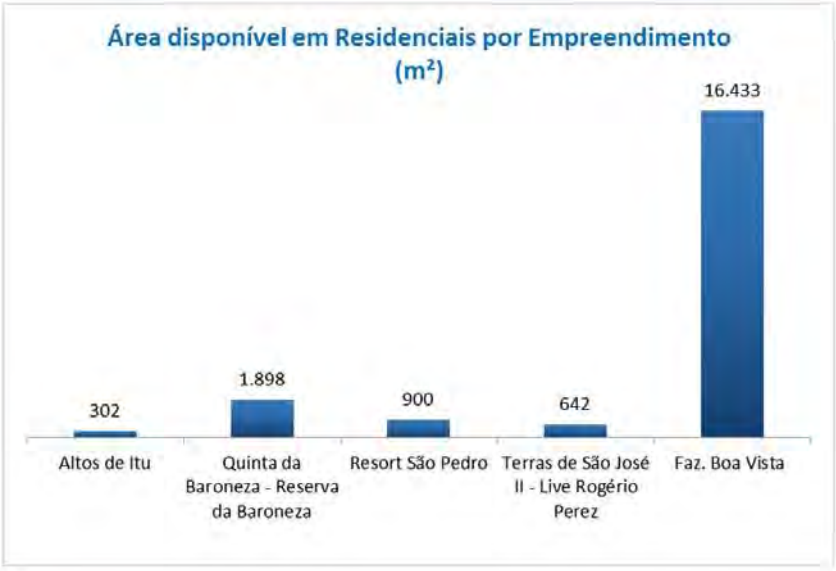
Vale ressaltar que alguns empreendimentos disponibilizam, além de lotes, residenciais já construídas.

O gráfico abaixo apresenta a disponibilidade dessas residências, por empreendimento.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



Valores Praticados:

A média do valor por m² de residenciais nos empreendimentos de alto padrão é de: R$ 7.816,77, sendo o m² do Resort São Pedro o mais alto com R$ 12.222,22 e o m² do Altos de Itu o mais baixo com R$ 4.139,07

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.5.1 Fluxo de Pagamentos

Altos de Itú – Casas em Construção

Opção 1	Entrada 7%	30/60 15%	5 mensais 21%	Única 7%	360 mensais 50%

Altos de Itú – Casas construídas

Opção 1 176 m²	Entrada 7%	30/60 13%	15 mensais 15%	2 semestrais 5%	Única 5%	360 mensais 55%
Opção 1 233 m²	Entrada 7%	30/60 13%	15 mensais 15%	2 semestrais 5%	Única 5%	360 mensais 55%

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4 AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

4.1 Resumo

Objeto

Fazenda Boa Vista (Residencial)

Endereço:	Rodovia Castello Branco, km 102,5
	Porto Feliz/SP
Área do Terreno:	11.600.000 m²
	(Conforme informado pelo solicitante)
Área Comercializável:	428 unidades residenciais (Estâncias, Lotes, Villas)
Data de Referência:	Março de 2013
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado

Valor do Empreendimento

R$ 984.000.000,00

(novecentos e oitenta e quatro milhões de reais)

Março de 2013

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.2 Localização

Aspectos da Localização

Endereço:	Rodovia Castello Branco, km 102,5
Cidade/UF	Porto Feliz/SP
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Rural
Valorização Imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Residencial e Rural
Acessibilidade:	Muito boa
Intensidade de Tráfego:	Moderada

Mapa 1 Localização Fazenda Boa Vista

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Equipamentos Urbanos

Melhoramentos

Rede de Água:	Existente
Coleta de Lixo:	Existente
Energia Elétrica:	Existente
Esgoto Pluvial:	Existente
Esgoto Sanitário:	Existente
Arborização:	Existente
Iluminação Pública:	Existente
Pavimentação:	Existente
Telefone:	Existente

Atividades Existentes no Entorno

Serviços

Comércio:	Mais do que 5 km
Escola:	Mais do que 5 km
Serviços Médicos:	Mais do que 5 km
Recreação de Lazer:	Mais do que 5 km
Correio:	Mais do que 5 km
Agências Bancárias:	Mais do que 5 km
Transporte:	Mais do que 5 km

Descrição do Entorno

O empreendimento está localizado na Rodovia Castelo Branco, na altura do km 102,50 no Município de Porto Feliz/SP. Com uma distância de cerca 86 km de São Paulo, o uso predominante no entorno imediato é rural, em forma de cultura agrícola. Os próximos centros comerciais estão na área urbana dos Municípios de Porto Feliz, Itu e Sorocaba. Existem duas lojas de conveniência relativamente perto ao empreendimento, localizadas na beira da rodovia (Posto Rei da Castelo, Castelo da Pamonha).

O acesso ao empreendimento é feito pelo retorno da rodovia Castelo Branco na altura do km 105,6.

Colliers International Brasil, and certain of its Subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 4,000 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.3 Características da Propriedade

4.3.1 Terreno

O terreno sobre o qual está erigida a Fazenda Boa Vista apresenta as seguintes características:

- Área: 11.600.000 m² (conforme informado pelo solicitante)
- Superfície: Aparentemente seca
- Formato: Irregular
- Topografia: Acidentado

O empreendimento está inserido em área classificada como Área Urbanizada e pertence à zona de uso predominante residencial de média densidade, que também permite a instalação de comércio e serviços de apoio.[1]

4.3.2 Construções[2]

Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento indireto por parte do fundo, integrantes da Fazenda Boa Vista, tem como público-alvo os clientes da classe A.

Lançado no final de 2007 é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda, que incorpora a natureza do interior de São Paulo em um projeto feito pelos melhores profissionais do setor.

Localizada no km 102 da Rodovia Castelo Branco, no Município de Porto Feliz, no Estado de São Paulo, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores os confortos da vida urbana no campo, com total segurança. Entrecortada por alamedas arborizadas com calçamento natural, apresenta vista para a Serra de Ipanema.

Com cerca de 200 residências e villas construídas, já estão em plena operação o Hotel Fasano, o centro equestre, um campo de golfe, quadras de tênis e poliesportivas, assim como o Kid´s Club e a fazendinha, destinados à recreação infantil, além de trilhas para bicicleta, cavalgadas e caminhadas. Tudo isso numa propriedade de aproximadamente 11,6 milhões de m² (onze milhões e seiscentos mil metros quadrados), sendo um quarto dessa área coberta por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integram à vegetação original do local.

---

[1] http://www.portofeliz.sp.gov.br/content.php?t=content&id=100&idm=99
[2] Descrição fornecida pelo solicitante.

Colliers International Brasil, and certain other subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 50 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Trata-se de produto até então inédito, com planejamento e implantação que privilegiam a harmonia do projeto arquitetônico do complexo, com plano geral desenvolvido pelo escritório *Cooper, Robertson & Partners*, com larga experiência no desenvolvimento de empreendimentos de campo bem sucedidos.

Os projetos das residências foram assinados por arquitetos como Marcos Tomanik, Marcio Kogan, Erick Figueira de Mello, Thiago Bernardes e Paulo Jacobsen, Cândida Tabet, Antônio Scarpa, Sig Bergamin, Carolina Maluhy e Isis Chaulon, João Armentano, Felipe Diniz, Rocco Associados e Dado Castello Branco.

Para projetar as obras das áreas comuns, como o Club House do golfe, o Kid´s Club, o Centro Equestre e o Hotel Fasano, foi escolhido o arquiteto Isay Weinfeld. A paisagista Maria João D´Orey é quem assina o paisagismo da Fazenda Boa Vista, um dos pontos altos do empreendimento.

O compromisso da JHSF com a sustentabilidade resultou na instalação de equipamentos que asseguram a proteção ao meio ambiente. Algumas das iniciativas são:

- Estação de tratamento de esgotos;
- Medidas para garantir eficiência energética e para conservação das fontes naturais de água;
- Aquecimento solar nas casas;
- Viveiros ecológicos para replantio e obtenção de mudas de árvores nativas; e
- Mecanismo de reuso de água para irrigação e utilização de sistemas de aproveitamento de água de chuva, os quais devem ser instalados em breve, bem como a coleta seletiva de lixo.

A Fazenda Boa Vista introduziu no mercado brasileiro o conceito de *Master Planned Community*[3] ao oferecer diversas soluções de segunda residência. Buscando ser o mais completo empreendimento de campo do país, a Fazenda Boa Vista tem infraestrutura que conta com:

- **Hotel Fasano**: O ambiente despretensioso do campo se une ao conforto e sofisticação da marca Fasano. Arquitetura primorosa, decoração elegante e acolhedora e gastronomia 5 estrelas. Todos os 39 apartamentos - sendo 12 suítes – dispõem de vistas deslumbrantes. Marca registrada de todos os hotéis Fasano, o serviço é impecável, com mordomos à disposição para fazer e desfazer as malas e concierges para organizar as atividades do dia, bem como atender solicitações especiais.

[3] Inglês: Comunidade planejada. Termo urbanístico que se define pelo planejamento de novos bairros ou cidades inteiras.

Colliers International Brasil - são cerca de 6 mil profissionais, 5 ao independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independently owned and operated firms (1,3 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

- **Campos de Golfe**: é o único empreendimento no Brasil que contará com dois campos de golfe de 18 buracos projetados pelos dois escritórios mais renomados do mundo. O primeiro é assinado por Randall Thompson e o segundo, que será o primeiro Championship Golf Course da América Latina, é projetado por Arnold Palmer, um dos mais consagrados golfistas de todos os tempos. Cada um é servido por seu próprio club house, concebidos pelo arquiteto Isay Weinfeld, e com o fairway totalmente integrado à paisagem, com percurso entre lagos e matas nativas.
- **Centro Equestre**: conta com modernas instalações para prática de salto e adestramento, picadeiro coberto, pistas de grama e areia, redondéis, sendo um coberto, muitos piquetes e uma sede social. Haverá no local cocheiras para cavalos, veterinária e sala para treinadores.
- **Campos de Polo**: dois campos de polo, sendo um de categoria internacional e o outro de treino.
- **Centro de Tênis**: composto atualmente por 3 quadras, com previsão de construção de outras 4.
- **Trilhas e Esportes**: alamedas arborizadas para caminhadas e corridas somam-se ainda a diversas trilhas, ideais para passeios de bicicleta e a cavalo. O centro esportivo conta com quadras poliesportivas e campos de futebol society.
- **Heliporto**: conta com 6 helipads e um VIP lounge.
- **Spa**: O Spa Fazenda Boa Vista será um dos mais modernos do país e oferecerá uma linha completa de tratamentos inéditos e inovadores no Brasil destinados a proporcionar bem-estar, saúde e relaxamento.
- **Kid's Center**: possui uma brinquedoteca, salas de vídeo e playground. Monitores treinados cuidam da diversão dos pequenos. A Fazendinha traz o clima de vida no campo para as crianças, com um curral com animais típicos de sítios e fazendas como vacas leiteiras, ovelhas, coelhos e galinhas, onde as crianças podem acompanhar de perto a ordenha e saborear o leite fresco, além de poder alimentar os animais.

São objeto de avaliação os seguintes produtos imobiliários:

Lotes

283 lotes com área de terreno inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados).

Estâncias

As 61 Estâncias (maiores propriedades do empreendimento) apresentam área de terreno a partir de 7 mil m² cada. Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe.

Colliers International Brasil, and certain other subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an alliance of independent companies from over 60 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Estâncias do Laranjal

São objeto desse laudo de avaliação 5 Estâncias do Laranjal, que apresentam áreas de 20 mil m² ou superior, a serem desmembradas e individualizadas a partir do imóvel objeto da matrícula nº 50.250, mantida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP.

Villas

As Villas são incorporações imobiliárias voltadas para o mercado de segunda residência em que os proprietários podem optar pela contratação dos serviços de concierge, room service e governança do Hotel Fasano.

Fazem parte da avaliação 26 Villas (casas com área igual ou inferior a 300 m²) e 53 Villas L (casas com área superior a 300 m²).

4.3.3 Relatório Fotográfico

Foto 1 Villas

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 2 Villas

Foto 3 Vista frontal de uma villa

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 4 Villa em fase final de construção

Foto 5 Vista frontal Estância

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 6 Sala de Estar - Estância

Foto 7 Terraço – Estância

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

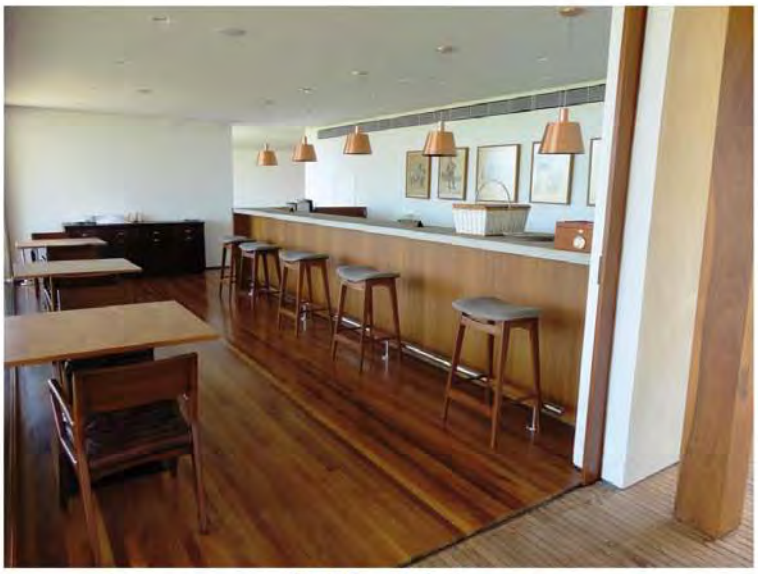


Foto 8 Bar – Estância

Foto 9 Interior - Estância

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 10 Espaço Kids

Foto 11 Centro Equestre

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 12 Heliporto

Foto 13 Campo de Golfe

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 14 Lago e paisagismo no empreendimento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.4 Histórico Comercial[4]

4.4.1 Lotes

Valor de Venda

A partir de informações fornecidas pelo incorporador, no período entre 2007 e 2012 os lotes comercializados no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 157%, que corresponde à média anualizada de 20,78% a.a.

Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 13,69% a.a.

Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 426,00/m^2.

Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializados 162 lotes no Fazenda Boa Vista, sendo 123 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 10,25 lotes por trimestre, ou seja, 3,4 lotes por mês.

[4] Os dados fornecidos foram considerados válidos e corretos, sendo importante destacar que não faz parte do escopo desse trabalho a realização de auditoria.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.4.2 Estâncias

Valor de Venda

No período entre 2007 e 2012 as estâncias comercializadas no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 176,9%, que corresponde à média anualizada de 22,59% a.a.

Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 15,39% a.a.

Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 313,80/m^2.

Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializadas 69 estâncias no Fazenda Boa Vista, sendo 39 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 3,25 estâncias por trimestre, ou seja, 1,08 por mês.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpiadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.4.3 Villas

Valor de Venda

No período entre 2007 e 2012 as villas comercializadas no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 67,4%, que corresponde à média anualizada de 10,85% a.a.

Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 4,34% a.a.

Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 7.080,00/m^2.

Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializadas 146 villas no Fazenda Boa Vista, sendo 89 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 7,42 villas por trimestre, ou seja, 2,47 por mês.

Colliers international Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4.5 Avaliação

4.5.1 Metodologia

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o **MÉTODO DA RENDA**, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 8 anos.

4.5.2 Valor de Mercado

A base de valor de mercado se refere ao valor que um imóvel deverá atingir caso for vendido ao mercado com as condições atuais, levando em consideração o estado do empreendimento e as condições do mercado na situação atual.

Segundo definição das instituições RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) e IVSC (International Valuation Standards Council) o valor de mercado é definido como:

> *"O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais."*

4.5.3 Avaliação do Ativo

Para a avaliação dos imóveis foi utilizado Fluxo de Caixa Descontado, baseado nas seguintes premissas:

4.5.3.1 Receitas

Na data da avaliação o empreendimento contava com estoque comercial de 428 unidades, distribuídas conforme tabela a seguir:

Unidades	
Unidades Estância	61
Unidades Lotes	283
Unidades Vila	26
Unidades Vila L	53
Unidades Estância L	5
Total	428

Tabela 1 Unidades em estoque

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 4,000 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Valor de Venda

O valor de venda adotado nas projeções corresponde à média simples dos valores praticados (contratos fechados) do ano de 2012 corrigidos pela inflação (IPCA). A tabela a seguir ilustra os valores médios e totais adotados para cada tipo de produto:

Unitário das Unidades		
R$/m² unidade Estância	R$	494,30
R$/m² unidade Lotes	R$	489,20
R$/m² unidade Villa	R$	8.850,30
R$/m² unidade Villa L	R$	6.732,10
R$/m² unidade Estância L	R$	307,20

Tabela 2 Valores Unitários Médios de Venda

O valor de venda dos lotes, em R$ 489,20/m^2 é coerente com o valor praticado nos empreendimentos que compõem a concorrência direta do Fazenda Boa Vista, conforme gráfico apresentado junto ao item 3.4.3. desse estudo.

PREÇO DA UNIDADE		
Preço da Unidade		
Valor unidade Estância	R$	9.486.269
Valor unidade Lotes	R$	1.872.369
Valor unidade Villa	R$	1.849.710
Valor unidade Villa L	R$	2.597.832
Valor unidade Estância L	R$	7.919.677

Tabela 3 Valores de venda

Admitiu-se, para fins desse estudo que 10% das Estâncias e 5% dos Lotes serão comercializados após o 8° ano, portanto, o valor de venda dessas unidades está concentrado nesse ano.

Estratégia de Venda

A estratégia comercial adotada pelo incorporador determina que um percentual das unidades em estoque será vendido à vista e as demais unidades serão comercializados a prazo. A tabela a seguir ilustra esses percentuais adotados pelo solicitante:

Colliers International Brasil and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 8,000 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Estratégia de Venda					
	Estâncias	Lotes	Vila	Vilas L	Estâncias L
A Vista	6,25%	10,94%	4,26%	4,26%	6,25%
A Prazo	93,75%	89,06%	95,74%	95,74%	93,75%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabela 4 Estratégia de comercialização

Velocidade de Vendas

Baseado no estudo de mercado apresentado anteriormente admitiu-se que a velocidade de absorção será diferente para cada tipo de produto, conforme tabela a seguir:

Velocidade de Vendas		
Produto	Meses	Unidades por mês
Estâncias	54 meses	1,02
Estâncias L	49 meses	0,08
Lotes	79 meses	3,41
Villa	20 meses	1,30
Villa L	42 meses	1,26

Após término da venda do produto Villa, adotou-se velocidade de venda de 2,5 unidades por mês para o produto Villa L

Tabela 5 Velocidade de vendas

Adotou-se velocidade de vendas de 3,3 lotes por mês em conformidade com a média praticada no mercado (vide item 3.4.4. desse estudo).

Fluxo de Pagamento

Considerou-se que o seguinte fluxo de pagamento para as unidades que serão comercializadas a prazo:

Pagamento					
	Estâncias	Lotes	Vila	Vilas L	Estâncias L
Ato	20,01%	29,85%	25,35%	25,35%	20,01%
Mensais	79,99%	70,15%	74,65%	74,65%	79,99%
# de parcelas	24	21	23	23	24

Tabela 6 Forma de pagamento

Para efeitos dessa avaliação o Valor Presente Líquido dos recebimentos que ocorrerão posteriormente ao 8° ano foram concentrado no último mês da análise.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,223 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Juros

Considerou-se recebimento de juros referentes aos pagamentos das parcelas mensais das unidades Estâncias (Estância S e L) e lotes, adotados com 3,20% a.a., ou seja, 0,26% a.m. O percentual de juros obtidos foi observado no histórico da Fazenda Boa Vista, conforme informação do solicitante.

Crescimento Real

Conforme item 3.4.2., dentre os empreendimentos que compõem o estudo de mercado, para a definição da taxa de crescimento real considerou-se o Quintas da Baroneza, o Fazenda da Grama e a Fase 1 do Haras Larissa.

Empreendimento	Ano de Lançamento	Crescimento Nominal	Crescimento Real
Quintas da Baroneza	1999	2,58%	-4,56%
Fazenda da Grama	2006	10,41%	3,79%
Haras Larissa - Fase 1	2008	5,02%	-2,63%

Considerando-se esses empreendimentos é possível inferir que o crescimento anual médio dos empreendimentos benchmark é, em média, -1,13% a.a..

Analisando-se o Fazenda Boa Vista de forma isolada observou-se taxas de crescimento reais entre 4,34% a.a. e 15,39% a.a.

	Crescimento Nominal	Crescimento Real
Villas	10,85%	4,34%
Lotes	20,78%	13,69%
Estâncias	22,59%	15,39%

Como forma de considerar o potencial diferenciado do empreendimento Fazenda Boa Vista e a influência das condições de mercado gerada pela presença de seus concorrentes diretos, adotou-se para fins do presente estudo crescimento real (linearizado) de 1,50% a.a..

4.5.3.2 Despesas

Comissão

Admitiu-se a premissa do incorporador de que como o empreendimento está sendo comercializado por ele foram desconsideradas as despesas com comercialização (comissão).

Colliers International Brasil - and certain of its Subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an alliance of independent companies with over 4,000 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Impostos

Conforme informado pelo solicitante incidem impostos de 6,73% sobre as receitas líquidas oriundas da comercialização do empreendimento.

Também foi considerada incidência de impostos sobre o ganho de capital oriundo do pagamento de juros durante o financiamento das unidades à razão de 15%.

4.6 Valor do Empreendimento

O valor do empreendimento é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da venda das unidades do estoque (a seguir apresentado), a partir da aplicação de taxa de desconto de 9,00% a.a. (real), que corresponde ao *target yield* do FII.

Valor do Empreendimento

R$ 984.000.000,00

(novecentos e oitenta e quatro milhões de reais)

Março de 2013

Por tipo de produto, esse valor se distribui da seguinte forma:

VPL Estâncias	432.097.331,49
VPL Estâncias L	28.324.679,91
VPL Lotes	377.016.583,98
VPL Vilas	39.710.910,80
VPL Vilas L	106.711.176,93
TOTAL	**983.860.683,12**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

R$ mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8
RECEITAS	**132.700**	**231.555**	**262.716**	**248.759**	**204.029**	**130.846**	**74.184**	**26.501**
Vendas	131.040	228.189	259.062	245.045	200.637	128.989	73.015	26.188
Estâncias	54.887	88.623	119.823	121.621	99.902	43.310	4.734	
Estâncias L	3.296	6.278	7.720	7.896	4.863	1.667		
Lotes	41.526	69.115	78.786	79.968	81.168	82.985	68.281	26.188
Vilas	13.257	21.021	12.307	2.140				
Vilas L	18.073	33.132	40.426	33.480	14.705	1.607		
Juros	1.660	3.366	3.653	3.715	3.391	1.877	1.169	314
Estâncias	1.008	2.086	2.264	2.298	2.014	563	14	
Estâncias L	72	153	172	181	124	41	2	
Lotes	580	1.148	1.217	1.235	1.254	1.273	1.153	314
Vilas								
Vilas L								
DESPESAS	**(8.819)**	**(15.356)**	**(17.435)**	**(16.492)**	**(13.503)**	**(8.680)**	**(4.914)**	**(1.762)**
Corretagem								
Estâncias								
Estâncias L								
Lotes								
Vilas								
Vilas L								
Imposto	(8.819)	(15.356)	(17.435)	(16.492)	(13.503)	(8.680)	(4.914)	(1.762)
Estâncias	(3.694)	(6.637)	(8.064)	(8.185)	(6.723)	(2.915)	(319)	
Estâncias L	(222)	(423)	(520)	(527)	(327)	(112)		
Lotes	(2.795)	(4.661)	(5.302)	(5.382)	(5.453)	(5.545)	(4.595)	(1.762)
Vilas	(892)	(1.415)	(828)	(144)				
Vilas L	(1.216)	(2.290)	(2.721)	(2.253)	(990)	(108)		
Resultado líquido	**123.881**	**216.199**	**245.281**	**232.268**	**190.526**	**122.166**	**69.270**	**24.739**
Recebíveis após 8º ano								**1.943**
Estâncias								0
Lotes								1.943
Vilas								
Unidades Vendidas após 8º ano								**99.962**
Estâncias								69.833
Lotes								29.529
Vilas								
Fluxo de Caixa	**123.881**	**216.199**	**245.281**	**232.268**	**190.526**	**122.166**	**69.270**	**126.044**

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,123 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

5 ESTUDO DE VIABILIDADE

5.1 Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será lastreado pela venda de unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista localizado no município de Porto Feliz/SP conforme descrito no capítulo 0.

5.2 Premissas

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada em Fluxo de Caixa Descontado, em moeda constante, considerando-se horizonte de análise de 8 anos e data base de Março de 2013.

Foram consideradas as seguintes premissas:

5.2.1 Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são provenientes do resultado líquido da venda do estoque da fazenda Boa Vista apresentadas no laudo de avaliação, conforme percentual adquirido pelo FII.

Foram consideradas condições e características típicas para a projeção das receitas.

A distribuição de dividendos do fundo será proveniente do resultado líquido das vendas, sendo que, serão subtraídas as despesas recorrentes do FII e as taxas de administração e de gestão do FII.

5.2.2 Valor da Oferta

O valor da oferta será composto pela aquisição do estoque da Fazenda Boa Vista e pelos custos referentes à instituição do FII.

5.2.2.1 Aquisição

O FII adquirirá, pelo valor de R$ 400.000.000,00 as seguintes frações (por valor presente da receita projetada):

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 6,000 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Percentual Projeto	
Estâncias	41,16%
Estâncias L	41,16%
Lotes	41,16%
Villas	50,00%
Villas L	50,00%

Tabela 7 Percentual adquirido do Projeto

5.2.2.2 Custos de Emissão

Conforme informado pelo solicitante não incidirão custos iniciais referentes à estruturação do FII.

5.2.3 Despesas Recorrentes do FII

As despesas recorrentes do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

Custos Recorrentes		
Taxa de Administração	0,10% a.a.	0,0083% a.m.
Taxa de Gestão	0,50% a.a.	0,0416% a.m.
Taxa de Consultor Imobiliário	0,02% a.a.	0,0017% a.m.
Controladoria e Custódia	0,10% a.a.	0,0083% a.m.
Demais Custos	0,06% a.a.	0,0050% a.m.
Total	0,78% a.a.	0,0648% a.m.

Tabela 8 Despesas recorrentes do FII

As despesas foram consideradas de forma mensalizada no fluxo.

5.2.4 Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 8 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:

Colliers International Brasil - and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 500 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

R$ mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8
RECEITAS	**57.389**	**100.095**	**112.795**	**105.538**	**85.278**	**53.998**	**30.534**	**10.908**
Vendas	56.705	98.702	111.292	104.009	83.892	53.226	30.053	10.779
Estâncias	22.591	40.583	49.319	50.059	41.120	17.826	1.948	
Estâncias - L	1.357	2.584	3.178	3.225	2.002	686		
Lotes	17.082	28.448	32.428	32.915	33.409	33.910	28.104	10.779
Vilas	6.628	10.510	8.154	1.070				
Vilas - L	9.036	16.566	20.213	16.740	7.352	804		
Juros	683	1.394	1.504	1.529	1.396	772	481	129
Estâncias	415	858	932	946	829	232	6	
Estâncias - L	30	63	71	74	51	17	1	
Lotes	239	473	501	508	516	524	474	129
Vilas								
Vilas - L								
DESPESAS	**(3.816)**	**(6.643)**	**(7.490)**	**(7.000)**	**(5.645)**	**(3.582)**	**(2.023)**	**(725)**
Corretagem								
Imposto	(3.816)	(6.643)	(7.490)	(7.000)	(5.645)	(3.582)	(2.023)	(725)
Estâncias	(1.520)	(2.732)	(3.319)	(3.389)	(2.787)	(1.200)	(131)	
Estâncias - L	(91)	(174)	(214)	(217)	(135)	(46)		
Lotes	(1.150)	(1.915)	(2.182)	(2.215)	(2.248)	(2.282)	(1.891)	(725)
Vilas	(446)	(707)	(414)	(72)				
Vilas - L	(608)	(1.115)	(1.380)	(1.127)	(495)	(54)		
Resultado líquido	**53.572**	**93.453**	**105.305**	**98.538**	**79.633**	**50.416**	**28.511**	**10.183**
Recebíveis após 8º ano	0	0	0	0	0	0	0	799894.7739
Estâncias								0
Lotes								800
Vilas								
Unidades Vendidas após 8º ano	0	0	0	0	0	0	0	37225243.12
Estâncias								25.071
Lotes								12.154
Vilas								
Custos Recorrentes	(3.115)	(3.115)	(3.115)	(3.115)	(3.115)	(3.115)	(3.115)	(3.115)
Taxa de Administração	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)
Taxa de Gestão	(1.996)	(1.996)	(1.996)	(1.996)	(1.996)	(1.996)	(1.996)	(1.996)
Taxa de Consultor Imobiliário	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)
Controladoria e Custodia	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)	(400)
Demais Custos	(240)	(240)	(240)	(240)	(240)	(240)	(240)	(240)
Fluxo de Caixa	**(400.000)**	**50.457**	**90.338**	**102.190**	**95.423**	**76.518**	**47.301**	**25.396**	**7.068**
TIR a.a.	**9,00%**							

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 1,123 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

6 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente relatório é composto por 49 (quarenta e nove) folhas.

São Paulo, 14 de Maio de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Cristina Alonso Casarini

CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica

Gerente | Valuation & Advisory Services

Edoardo Dalla Fina

Coordinator | Valuation & Advisory Services

Daniel Jackel

Senior Consultant | Valuation & Advisory Services

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE OPÇÃO DE VENDA E OPÇÃO DE COMPRA DE QUOTAS

1 - PARTES:

Pelo presente instrumento particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas ("Instrumento"), as partes:

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominado simplesmente "FII"; e

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais, doravante denominada simplesmente "JHSF";

(O FII e a JHSF adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

e, na qualidade de intervenientes anuentes,

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Ver...

8, 3° andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador Luiz Guilherme Mendes Barreto, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob n° 200.863, portador da cédula de identidade RG n° 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o n° 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, n° 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, doravante denominada simplesmente "Sociedade"; e

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n° 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório n° 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote n° 3 e 4, 21° andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista n° 2.300, 11° andar, neste ato representada na forma de seu estatuto, doravante denominada simplesmente "CEF".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

a) O FII e a JHSF são titulares e legítimos proprietários de 100% (cem por cento) das Quotas representativas do capital social da Sociedade;

b) A JHSF constituiu diversas Sociedades de Propósito Específico ("SPEs") como estratégia para o desenvolvimento, construção e implementação de cada empreendimento imobiliário integrante do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento");

c) O Empreendimento está sendo desenvolvido sobre os terrenos localizados nas proximidades do km 102 da Rodovia Castello Branco, nos municípios de Porto Feliz/SP, Iperó/SP e entornos, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas n° 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452 no Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e matrícula n° 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

d) A Sociedade foi constituída com o propósito específico de investir indiretamente na qualidade de sócia participante em Sociedades em Conta de Participação ("SCPs"), em empreendimentos imobiliários da JHSF no Empreendimento;

e) A Sociedade participa das SCPs na qualidade de sócia participante e as SPEs participam de tais SCPs como sócias ostensivas; e

f) As Partes desejam estabelecer, por meio da celebração deste Instrumento, as hipóteses em que poderão ser exercidos os direitos de Opção de Venda e de Opção de Compra das Quotas da Sociedade de titularidade do FII, nos termos abaixo definidos.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, firmar o presente Instrumento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir redigidos e demais disposições legais aplicáveis.

III -DEFINIÇÕES

"Acordo de Investimento":	É o Acordo de Investimento celebrado entre o FII a JHSF, a Sociedade, as SPEs e a Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda., CNPJ nº 03.068.790/0001-35, por meio do qual foram estabelecidas as regras e diretrizes para o investimento do FII, por meio da Sociedade, no Empreendimento;
"ACS da Sociedade":	A alteração do contrato social da Sociedade, conforme definida no item 1.2.;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Tem o significado mencionado no item 5.1 abaixo;
"Capital Investido nas SCPs":	É o valor total investido pela Sociedade nas SCPs;
"CAM":	A Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa;
"CDI":	taxa de juros do certificado de depósito interbancário, calculada pela taxa diária média de depósitos interbancários denominada "Taxa DI - operações extra grupo", expressa em porcentagem anual, com base em ano de 252 dias, calculada e divulgada diariamente pela Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, ou outra taxa de referência do Sistema Financeiro Nacional que venha substituí-la;
"Comunicação da Opção de Compra":	Tem o significado mencionado no item 3.1.3 abaixo;
"Comunicação da Opção de Venda	Tem o significado mencionado no item 1.1.3 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

1":	
"Comunicação da Opção de Venda 2":	Tem o significado mencionado no item 2.1.3 abaixo;
"Despesas da Sociedade":	As despesas necessárias ao regular funcionamento da Sociedade, desde que limitadas a R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) por ano, corrigido anualmente pelo IPCA, e devidamente comprovadas à JHSF, não se admitindo o pagamento de remuneração dos administradores da Sociedade;
"Despesas do FII":	As despesas necessárias ao regular funcionamento do FII, desde que limitadas a R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) por ano, corrigido anualmente pelo IPCA, e devidamente comprovadas à JHSF;
"Despesas":	As Despesas da Sociedade e as Despesas do FII, quando mencionadas em conjunto;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e/ou na cidade da sede da Sociedade;
"Distribuição Anual de Dividendos das SCPs":	É a distribuição anual consolidada de dividendos das SCPs à Sociedade em montante suficiente para refletir a TIR Projeto apurada pelo regime de caixa por uma empresa avaliadora independente ("Avaliadora") desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data de término do exercício fiscal em apuração, considerado ainda, no cálculo da referida distribuição, todos os valores já pagos pelas SCPs à SPE Holding, desde a data do aporte de Capital Investido nas SCPs até a data da apuração da TIR Projeto, observado ainda o disposto nas SCPs e no Acordo de Investimento;
"Distribuição Mensal Obrigatória":	É a antecipação mensal obrigatória e consolidada de dividendos das SCPs, à Sociedade, no montante necessário para que o FII possa distribuir aos seus cotistas uma rentabilidade equivalente à variação acumulada do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao do pagamento, acrescida de uma taxa de juros de 1% (um por cento) ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, aplicada sobre 100% (cem por cento) do Valor Total Captado, descontadas eventuais amortizações do Capital Investido nas SCPs e considerado ainda o Gross Up ("Rentabilidade Mínima"), observada ainda as disposições das SCPs e do Acordo de Investimento;
"Empreendimento":	Tem o significado mencionado no considerando "b" acima;
"Estâncias do Laranjal":	As áreas com metragem igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), objeto da matrícula nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz,

	São Paulo, que integram o Empreendimento;
"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal;
"Gross Up":	É o acréscimo à Distribuição Mensal Obrigatória e Distribuição Anual de Dividendos das SCPs de todos os valores necessários para cobrir os custos operacionais, incluindo as Despesas, e/ou quaisquer tributos diretos ou indiretos incidentes ou que vier a incidir no recebimento de tais valores pela Sociedade, de forma que a Sociedade possa distribuir ao FII, seu quotista majoritário, valores suficientes, para que o FII, após o pagamento das Despesas do FII, possa, ao menos, distribuir aos seus cotistas o montante líquido da Distribuição Mensal Obrigatória e da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs;
"Imóvel":	Tem o significado mencionado no considerando "c" acima;
"Informações Confidenciais":	Tem o significado mencionado no item 6.4 abaixo;
"IPCA":	O Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
"Lei de Arbitragem":	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996;
"Lotes":	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento;
"MetragemUnidadesExcedentes":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo;
"MetragemUnidadesRemanescentes":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo;
"Momento do Exercício da Opção de Compra":	Tem o significado mencionado no item 3.1.1 abaixo;
"Momento do Exercício da Opção de Venda 1":	Tem o significado mencionado no item 1.1.1 abaixo;
"Momento do Exercício da Opção de Venda 2":	Tem o significado mencionado no item 2.1.1 abaixo;
"Opção de Compra":	Tem o significado mencionado no item 3.1 abaixo;
"Opção de Venda 1":	Tem o significado mencionado no item 1.1 abaixo;
"Opção de Venda 2":	Tem o significado mencionado no item 2.1 abaixo;
"Preço da Opção de Compra":	Tem o significado mencionado no item 3.1.2 abaixo;
"Preço da Opção de Venda 1":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo;

"Preço da Opção de Venda 2":	Tem o significado mencionado no item 2.1.2 abaixo;
"Preço Mínimo da Opção de Venda 1":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2.1 abaixo;
"PreçoUnidadesExcedentes":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo;
"PreçoUnidadesRemanescentesFuturo":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo;
"PVRecebíveis":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo
"PVUnidadesExcedentes":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo
"PVUnidadesRemanescentes":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2 abaixo
"Quotas Objeto da Opção":	Tem o significado mencionado no item 1.1 abaixo;
"Quotas":	A totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade e todas e quaisquer quotas que venham a ser criadas pela Sociedade no futuro, subscritas ou não, integralizadas ou não, incluindo, sem limitação, aquelas decorrentes: (a) de aumentos de capital, (b) de qualquer desdobramento ou grupamento de quotas, bonificações ou de qualquer reestruturação societária da Sociedade, (c) do exercício de direitos de preferência, ou (d) do exercício de opções de compra de quotas da Sociedade;
"Regulamento da CAM":	O Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa;
"SCPs":	Tem o significado mencionado no considerando "d" acima;
"TIR Projeto":	Tem o significado mencionado no Anexo II abaixo;
"Tribunal Arbitral":	Tem o significado mencionado no item 7.3 abaixo;
"Unidades":	Tem o significado mencionado no item 1.1.1 abaixo;
"Valor Geral de Vendas":	É o valor geral de vendas do Empreendimento, calculado pela somatória dos valores de venda da totalidade das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento, líquido de tributos;
"Valor Retido":	Tem o significado mencionado no item 1.2.2 abaixo;
"Valor Total Captado":	Tem o significado mencionado no item 1.1.2.1 abaixo;
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados);
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados); e

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Verguei

JHSF JURÍDICO

6

"Villas":	As Villas 1 e as Villas 2, quando mencionadas em conjunto.

IV - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OPÇÃO DE VENDA 1 DAS QUOTAS DETIDAS PELO FII À JHSF

1.1. Opção de Venda 1. O FII terá a opção, a seu exclusivo critério, de alienar a totalidade das Quotas da Sociedade de sua titularidade ("Quotas Objeto da Opção"), hipótese na qual a JHSF (ou qualquer sociedade por ela indicada por escrito) estará obrigada a adquirir do FII as Quotas Objeto da Opção ("Opção de Venda 1"), nos seguintes termos e condições:

1.1.1. Momento do Exercício da Opção de Venda 1: A Opção de Venda 1 poderá ser exercida pelo FII, a seu exclusivo critério, no período entre o 60º (sexagésimo) e o 30º (trigésimo) dias anteriores ao término do prazo de duração do FII, conforme estabelecido em seu Regulamento, caso haja, em qualquer das SPEs e, consequentemente, nas SCPs, saldo de recebíveis futuros relativos a quaisquer Unidades dos empreendimentos imobiliários e/ou quaisquer Unidades dos empreendimentos imobiliários ainda em estoque. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes e futuras dos empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2.

1.1.1.1. Para os fins do item 1.1.1. acima, mediante solicitação expressa do FII a JHSF se obriga a fornecer planilha atualizada contendo os dados de vendas e estoques das Unidades em até 60 (sessenta) dias antes do encerramento do prazo de duração do FII. Sendo certo que (i) eventual atraso pela JHSF na entrega da planilha mencionada neste item, não impedirá o exercício pelo FII da Opção de Venda 1.

1.1.1.2. Uma vez exaurido o objeto social das SCPs, distribuído e/ou reduzido todo o capital da Sociedade que em qualquer das situações couber ao FII, o FII terá a opção de exercer a Opção de Venda 1 contra a JHSF pelo valor de R$ 1,00 (um real), sempre observadas as demais disposições previstas neste Instrumento.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

1.1.2. Preço de Exercício da Opção de Venda 1: O preço de aquisição das Quotas Objeto da Opção, no âmbito do exercício da Opção de Venda 1 pelo FII, será apurado pela seguinte fórmula, observado o disposto na Cláusula 1.1.2.1 abaixo, sendo certo que o valor do preço de exercício será calculado 01 (um) Dia Útil anterior à data de seu pagamento conforme descrito abaixo, o que ocorrerá somente após o atendimento do quanto estabelecido nas cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 abaixo ("Preço da Opção de Venda 1"):

PVOpção1 = PVUnidadesRemanescentes + PVUnidadesExcedentes + PVRecebíveis

Onde:

- PVUnidadesRemanescentes = MetragemUnidadesRemanescentes x PreçoUnidadesRemanescentesFuturo.

  O PVUnidadesRemancescentes será corrigido pelo mesmo percentual dos rendimentos líquidos auferidos pela JHSF com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao investimento, no período entre o Momento do Exercício da Opção de Venda 1, ou o Momento do Exercício da Opção de Compra, conforme for o caso, e a data do efetivo pagamento do Preço da Opção da Venda 1 ou do Preço da Opção da Compra.

- MetragemUnidadesRemanescentes significa a metragem quadrada, ainda em estoque, que não tenha sido comercializada até o Momento do Exercício da Opção de Venda 1 ou o Momento do Exercício da Opção de Compra, conforme o item 3.1.2 abaixo, conforme o caso, metragem esta limitada ao quanto previsto na Tabela 1 abaixo para cada tipo de Unidade.

  PreçoUnidadesRemanescentesFuturo significa o preço, no momento do cálculo do pagamento do Preço da Opção de Venda 1 ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso, para cada tipo de Unidade, conforme estabelecido na Tabela 1 abaixo, sendo certo que todos os

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

valores da Tabela 1 serão atualizados pela variação acumulada do IPCA:

Tabela 1

Unidades**	MetragemUnidades Remanescentes (m^2)	PreçoUnidades Remanescentes Futuro (R$/$m^2$) *
Lotes	53.583,73	651,08
Estâncias	109.390,52	556,83
Estâncias do Laranjal	25.780,20	346,06
* O PreçoUnidadesRemanescentesFuturo será corrigido pela variação do IPCA desde 31/12/2012 até a data do momento de exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra.		
** Não há previsão de sobras de Villas 1, Villas 2 no Plano de Negócios.		

- **PVUnidadesExcedentes** = MetragemUnidadesExcedentes x PreçoUnidadesExcedentes.

O PVUnidadesExcedentes será corrigido pelo mesmo percentual dos rendimentos líquidos auferidos pela JHSF com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao investimento, no período entre o Momento do Exercício da Opção de Venda 1, ou o Momento do Exercício da Opção de Compra, conforme for o caso, e a data do efetivo pagamento do Preço da Opção da Venda 1 ou do Preço da Opção da Compra.

MetragemUnidadesExcedentes significa a metragem quadrada, ainda em estoque, que não tenha sido comercializada até o Momento do Exercício da Opção de Venda 1 ou o Momento do Exercício da Opção de Compra, conforme o caso, que exceda o limite previsto na Tabela 1 acima para cada tipo de Unidade.

PreçoUnidadesExcedentes significa o preço, no momento do cálculo do pagamento do Preço da Opção de Venda 1, ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso, para cada tipo de Unidade, conforme estabelecido na Tabela 2 abaixo, sendo certo que todos os valores da Tabela 2 serão atualizados pela variação acumulada do IPCA.

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Vergueiro

Tabela 2

Unidades	PreçoUnidades Excedentes *
Villas 1	7.827,22
Villas 2	5.554,38
Lotes	366,90
Estâncias	390,71
Estâncias do Laranjal	232,06

* O PreçoUnidadesExcedentes será corrigido pela variação do IPCA desde 30/06/2013 até a data do momento de exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra

Os preços definidos nas Tabelas 1 e 2 foram calculados conforme memória de cálculo descrita no Anexo I.

- **PVRecebíveis** significa o saldo das parcelas dos recebíveis existentes, no momento do cálculo do pagamento do Preço da Opção de Venda 1 ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso, acrescido dos juros reais incidentes nestas parcelas, conforme previsto nos respectivos instrumentos de compra e venda das Unidades e pelo prazo estipulado em tais contratos, descontadas a valor presente até o Momento do Exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra, conforme o caso à Taxa de Desconto definida abaixo.

Taxa de desconto = 9,00% (nove por cento) ao ano.

1.1.2.1. O Preço da Opção de Venda 1 definido acima deverá ser, no mínimo, equivalente ao valor necessário para que, quando da distribuição dos montantes devidos aos cotistas do FII, este seja equivalente ao valor total efetivamente integralizado no FII ("Valor Total Captado"), o qual será definido na data de liquidação da oferta pública de distribuição das cotas de emissão do FII, atualizado, desde a data da primeira integralização de cotas do FII, pelo IPCA, acrescido de uma taxa de 1% (um por cento) ao ano, acrescidos das Despesas,

deduzidos de todos os valores recebidos pela Sociedade como (i) retorno do Capital Investido nas SCPs, (ii) Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, e (iii) Distribuição Mensal Obrigatória, atualizados pela TIR Projeto. ("Preço Mínimo da Opção de Venda 1").

1.1.3. Forma de Exercício da Opção de Venda 1: O exercício da Opção de Venda 1 deverá ser formalizado pelo FII, mediante comunicação por escrito à JHSF e à Sociedade em relação a sua pretensão ("Comunicação da Opção de Venda 1"), sendo que a JHSF estará obrigada, neste caso, a adquirir as Quotas Objeto da Opção, observadas as condições previstas neste Instrumento.

1.2. No prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias a contar do envio da Comunicação da Opção de Venda 1, a JHSF deverá, observado o quanto estabelecido na cláusula 1.2.2, e ressalvada a hipótese descrita no item 1.2.5 abaixo, adquirir do FII a totalidade das Quotas por ele detidas na Sociedade, mediante celebração (i) de alteração do contrato social da Sociedade ("ACS da Sociedade") que formalizará a cessão e transferência das Quotas Objeto da Opção à JHSF; e (ii) pagamento ao FII do Preço de Opção de Venda 1, observado o disposto na Cláusula 1.1.2.1 acima. A JHSF e o FII estarão obrigados a celebrar a ACS da Sociedade, bem como a praticar todo e qualquer ato necessário para arquivamento da ACS da Sociedade na Junta Comercial competente.

1.2.1. Sem prejuízo do Exercício da Opção de Venda 1, o pagamento do Preço da Opção de Venda 1 fica condicionado ao recebimento, conforme Cláusula 1.2.2 abaixo, pela JHSF, dos documentos e certidões abaixo descritos, emitidos em nome da Sociedade e na Comarca da sede da Sociedade (e de eventuais filiais) com antecedência de até 60 (sessenta) dias da Comunicação da Opção de Venda 1, ressalvadas aquelas certidões que possuírem prazo de validade, as quais deverão estar dentro de seu respectivo prazo de validade quando forem apresentadas à JHSF. As certidões e os documentos abaixo listados deverão ser enviados à JHSF, de forma que a mesma sempre tenha 5 (cinco) Dias Úteis para avaliação.

(a) Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN;

(b) Certidão de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Vergueiro
VLSE
JURÍDICO

Terceiros, expedida pela SRF, com a finalidade de registro ou arquivamento de alterações contratuais;

(c) Certidão de Regularidade da Situação perante o FGTS, opção "finalidade alteração ou distrato de contrato social", expedida pela CEF;

(d) Certidão de Débitos Trabalhistas, expedida pelo TST;

(e) Certidão de Débitos, expedida pela Fazenda Estadual, ou Declaração emitida pela Fazenda Estadual atestando a inexistência de inscrição estadual;

(f) Certidão de Débitos Tributários, expedida pela Procuradoria Geral do Estado;

(g) Certidão de Débitos Mobiliários, expedida pela Fazenda Municipal;

(h) Certidão de Débitos Mobiliários, expedida pela Procuradoria do Município;

(i) Certidões dos Tabeliães de Protesto de Letras e Títulos;

(j) Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis e de Família;

(k) Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial;

(l) Certidão dos Distribuidores de Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais;

(m) Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais;

(n) Certidão de Distribuição dos Feitos Trabalhistas (TRT);

(o) Certidões de Objeto e Pé das ações porventura apontadas nas certidões acima ou declaração firmada por advogado, sob as penas da lei, informando o objeto e estado atual do processo devidamente acompanhada da petição inicial, contestação, réplica e recursos, se houver;

Carlos Eduardo Vergueiro

VBSE JURÍDICO

(p) Esclarecimentos, devidamente fundamentados, acerca dos eventuais apontamentos constantes nas demais certidões que não aquelas relacionadas às ações judiciais;

(q) Declaração de Posse e Inexistência de Ônus e Gravames. O FII deverá declarar que é o legítimo possuidor e proprietário das quotas de sua titularidade objeto da Opção de Venda 1, e que tais quotas se encontram inteiramente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames. Ademais, o FII deverá declarar que não há: (a) qualquer promessa de cessão do todo ou parte das quotas de sua titularidade a qualquer terceiro, exceção feita a este Instrumento; ou (b) qualquer promessa de outorga das quotas de sua titularidade como garantia de qualquer obrigação.

(r) Declaração de Não Violação à Lei e aos Documentos Societários. O FII declarará que o Exercício da Opção de Venda 1 (i) não viola qualquer disposição contida no seu respectivo regulamento, (ii) não viola qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais o FII e a Sociedades estejam vinculados, (iii) não exige qualquer outro consentimento, dispensa de consentimento, aprovação, autorização, arquivamento, cadastro ou informação, de qualquer natureza; e (iv) não viola, infringe, conflita com ou resultam em infração ou rescisão de, nem constitui inadimplemento de, qualquer contrato que o FII e/ou a Sociedade sejam partes;

(s) Declaração sobre Contratos Relevantes. O FII declarará que a Sociedade não é parte de qualquer contrato, acordo, garantia ou compromisso, exceto pelos Instrumentos Particulares de Constituição das SCPs e do Acordo de Investimento, bem como declarará que nem a Sociedade, nem qualquer de seus diretores, funcionários, administradores ou sócios, participam, direta ou indiretamente, de qualquer operação com a Sociedade, incluindo, sem limitação, qualquer contrato de fornecimento, contrato de prestação de serviços e/ou qualquer outro contrato;

(t) Declaração sobre Participação em Outras Sociedades. O FII declarará que a Sociedade não possui sociedades controladas ou detém qualquer participação societária em outras sociedades, exceção feita à

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

participação detida nas SCPs;

(u) Declaração sobre as Demonstrações Financeiras. O FII declarará que os documentos sociais, fiscais e financeiros da sociedade refletem com precisão a realidade da Sociedade e foram preparados segundo as práticas de contabilidade geralmente aceitas no Brasil e aplicadas de forma consistente com a legislação brasileira, e que não houve alteração dos critérios contábeis para os respectivos lançamentos; e

(v) Declaração quanto a Sociedade. O FII declarará que a Sociedade é uma sociedade não operacional, que não tem empregados e obrigações de qualquer natureza, salvo aquelas relacionadas às SCPs nas quais participa.

1.2.2. Caso haja qualquer apontamento nas certidões acima listadas ou necessidade de limitar as declarações previstas nos itens "q", "r", "s", "t", "u" e "v" da Cláusula 1.2.1 acima, o FII se compromete a prestar os devidos esclarecimentos acerca do referido apontamento e/ou limitação da respectiva declaração, ficando a JHSF, caso não haja solução por parte do FII até a data de pagamento do Preço da Opção de Venda 1, a seu exclusivo critério, autorizada a (i) reter do Preço da Opção de Venda 1 o valor necessário a satisfazer tal apontamento ou limitação de declaração ("Valor Retido"), observado o previsto na Cláusula 1.2.3 abaixo, e (ii) não celebrar a ACS da Sociedade que formalizará a cessão e transferência das Quotas Objeto da Opção à JHSF. Assim que o apontamento ou limitação da respectiva declaração for devidamente solucionado, a JHSF se obriga a devolver o Valor Retido ao FII, corrigido a 98% (noventa e oito por cento) do CDI, ou, caso este tenha sido liquidado, ao administrador do FII para futuro repasse aos antigos cotistas do FII, e a celebrar a ACS da Sociedade para formalizar a cessão e transferência das Quotas Objeto da Opção à JHSF, no prazo de 25 (vinte e cinco) dias a contar da data em que o apontamento ou limitação da respectiva declaração tenha sido solucionado.

1.2.3. A existência de quaisquer contingências ou passivos decorrentes das responsabilidades das SPEs, na qualidade de sócias ostensivas das SCPs, que porventura resultem em apontamentos em quaisquer das certidões previstas na Cláusula 1.2.1 acima ou limitação de qualquer das declarações previstas nos itens "q", "r", "s", "t", "u" e "v" da Cláusula 1.2.1 acima não ensejarão

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

o direito de (i) retenção de parte do Preço da Opção de Venda 1, (ii) não celebração da ACS da Sociedade, conforme acima descrita, e/ou a obrigação de indenizar prevista na Cláusula 1.2.4 abaixo.

1.2.4. O FII se compromete a indenizar a JHSF, e a manterá indene, de qualquer perda, prejuízo, dano, multa, custo ou despesa que a JHSF comprovadamente venha a sofrer em decorrência da aquisição das Quotas de propriedade do FII cujo fato gerador seja de competência anterior à data da ACS da Sociedade, salvo se o prejuízo for direta e comprovadamente atribuível: à JHSF, em decorrência de sua qualidade de cotista da Sociedade, e/ou às SPEs, na qualidade de sócias ostensivas das SCPs, que porventura resultem em perda, prejuízo, dano, multa, custo ou despesa para a Sociedade, para o FII ou seus cotistas. O gestor do FII não responderá por qualquer perda, prejuízo, dano, multa, custo ou despesa que a JHSF venha a sofrer em decorrência da aquisição das Quotas de propriedade do FII, salvo se comprovado dolo e/ou culpa direta por parte do gestor do FII.

1.2.5. Na hipótese do exercício da Opção de Venda 2 com base no item (f) da Cláusula 2.1.1, serão aplicáveis as disposições previstas nas cláusulas 1.2.1 a 1.2.4, devendo a JHSF adquirir do FII a totalidade das Quotas por ele detidas na sociedade, nos termos do item 2.2 abaixo. Na hipótese de exercício da Opção de Venda 2 com base no item (e) da Cláusula 2.1.1, haverá dispensa de cumprimento das disposições das cláusulas 1.2.1 a 1.2.4 desde que o inadimplemento do disposto no referido item (e) tenha sido objeto de notificação enviada pelo FII à JHSF e, também, a JHSF não tenha sanado o referido inadimplemento no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da notificação aqui mencionada. Na hipótese de exercício da Opção de Venda 2 com base em qualquer dos itens (a) a (d) da Cláusula 2.1.1, haverá dispensa de cumprimento das disposições das cláusulas 1.2.1 a 1.2.4., devendo a JHSF adquirir do FII a totalidade das Quotas por ele detidas na sociedade, nos termos do item 2.2 abaixo.

1.3. A ACS da Sociedade de que trata a Cláusula 1.2 acima deverá ser protocolizada perante a Junta Comercial competente sob as exclusivas expensas e responsabilidade da JHSF.

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

CLÁUSULA SEGUNDA - OPÇÃO DE VENDA 2 DAS QUOTAS PELO FII À JHSF

2.1. Opção de Venda 2. Por este instrumento e na melhor forma de direito, fica desde já estabelecido que, sendo constatada qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 2.1.1 abaixo, o FII terá a opção, a seu exclusivo critério, de alienar a totalidade das Quotas Objeto da Opção à JHSF, hipótese na qual a JHSF (ou qualquer sociedade por ela indicada por escrito) estará obrigada a adquirir do FII as Quotas Objeto da Opção ("Opção de Venda 2").

2.1.1. Momento do Exercício da Opção de Venda 2: A Opção de Venda 2 poderá ser exercida pelo FII, a seu exclusivo critério e a qualquer momento a partir da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

(a) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou autofalência, em qualquer dos casos, desde que apresentado pela JHSF e/ou pelas SPEs;

(b) aprovação do pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, decretação de falência da JHSF e/ou de qualquer das SPEs, desde que solicitado por terceiros;

(c) redução do resultado projetado do Empreendimento objeto de investimento indireto pelo FII, equivalente a uma queda do Valor Geral de Vendas de tal Empreendimento, conforme previsto no Plano de Negócios, superior a 25% (vinte e cinco por cento), desde que tal redução seja decorrente exclusivamente de atos ou omissões praticados pela JHSF e/ou por qualquer das SPEs. Não será considerada, para fins de cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) referido acima, eventual redução no Valor Geral de Vendas do Empreendimento que decorra diretamente da implementação de benfeitoria útil, necessária ou voluptuária no Empreendimento ou de obra ou solicitação vinda de uma autoridade competente, desde que, em qualquer dos casos, a Sociedade já tenha sido ou, em até 20 (vinte) dias, contados do envio de notificação pelo FII nesse sentido, venha a ser indenizada integralmente pela redução do Valor Geral de Vendas pela JHSF e/ou pelas SPEs nos termos do quanto disposto no Acordo de Investimento;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(d) caso a JHSF ou qualquer das SPEs descumpram *(i)* o pagamento da Distribuição Mensal Obrigatória por 3 (três) meses consecutivos; ou *(ii)* o pagamento da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs em até 2 (dois) meses após a data devida, desde que tenha havido vendas das Unidades que tenham gerado caixa nas SPEs para realizar esse pagamento; ou *(iii)* injustificadamente obrigações pecuniárias para as quais tenha sido estabelecido prazo de cura específico neste Instrumento, no Acordo de Investimento, nas SCPs e/ou na Alienação Fiduciária de Quotas, ou no prazo de 90 (noventa) dias corridos na hipótese de não haver prazo específico determinado;

(e) caso as SPEs e/ou a JHSF transformem quaisquer Villas em (i) Lotes, (ii) Estâncias ou (iii) Estâncias do Laranjal, sem a prévia notificação por escrito ao FII e/ou à Sociedade, e não realizem o ajuste de participação no prazo e condições previstas no Acordo de Investimento; e

(f) caso as SPEs e/ou a JHSF transformem quaisquer Lotes, Estâncias ou Estâncias do Laranjal ("Produto Original") em Villas e o FII, ou a SPE Holding, conforme aplicável: a) opte por receber o Valor Geral de Vendas estimado para o Produto Original, nos termos do Acordo de Investimento, e não os receba no fluxo de venda e pelo preço médio das últimas transações deste tipo de produto, ou; b) opte pelo ajuste de participação e a JHSF e/ou as SPEs não realizem o ajuste de participação no prazo e condições previstas no referido instrumento.

2.1.2. Preço de Exercício da Opção de Venda 2: As Quotas Objeto da Opção, no âmbito do exercício da Opção de Venda 2, serão alienadas à JHSF pelo preço correspondente a totalidade do Valor Total Captado, atualizado, desde a data de primeira integralização de cotas no FII, pela variação acumulada do IPCA, acrescido de uma taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, acrescido das Despesas, deduzidos todos os valores recebidos pela Sociedade como (i) retorno do Capital Investido nas SCPs, (ii) Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, e (iii) Distribuição Mensal Obrigatória. Os valores a serem deduzidos serão atualizados pela variação acumulada do IPCA, acrescido de uma taxa de 9,00% (nove por cento) ao ano, desde a data de recebimento de tais valores

Carlos Eduardo Vergueiro
MLSE JURÍDICO

pela Sociedade até o Momento do Exercício de Opção de Venda 2, sendo certo que o valor do preço de exercício será calculado 01 (um) Dia Útil anterior à data de seu pagamento, o que ocorrerá somente após o atendimento do quanto estabelecido nas cláusulas 1.2.1 e 1.2.2 acima ("Preço da Opção de Venda 2").

2.1.3. Forma de Exercício da Opção de Venda 2: O exercício da Opção de Venda 2 deverá ser formalizado pelo FII mediante comunicação por escrito à JHSF e à Sociedade em relação a sua pretensão ("Comunicação da Opção de Venda 2"), sendo que a JHSF estará obrigada, neste caso, a adquirir todas as Quotas da Sociedade até então detidas pelo FII, observadas as condições previstas neste instrumento.

2.2. No prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias a contar do envio da Comunicação da Opção de Venda 2, a JHSF deverá, observado o quanto estabelecido na cláusula 1.2.2 acima e ressalvada a hipótese descrita no item 1.2.5 acima, adquirir do FII a totalidade das Quotas por ele detidas na Sociedade, mediante celebração (i) de ACS da Sociedade que formalizará a cessão e transferência das Quotas Objeto da Opção à JHSF; e (ii) pagamento ao FII do Preço de Opção de Venda 2. A JHSF e o FII estarão obrigados a celebrar a ACS da Sociedade, bem como a praticar todo e qualquer ato necessário para arquivamento da ACS da Sociedade na Junta Comercial competente.

2.3. A ACS da Sociedade de que trata a Cláusula 2.2 acima deverá ser protocolizada perante a Junta Comercial competente sob as exclusivas expensas e responsabilidade da JHSF.

CLÁUSULA TERCEIRA - OPÇÃO DE COMPRA DAS QUOTAS PELA JHSF

3.1. Desde que (i) não tenha ocorrido nenhuma das hipóteses de inadimplência que ensejarão a Opção de Venda 2 (conforme definido na Cláusula Segunda acima); (ii) a JHSF e/ou as SPEs não estejam inadimplentes com nenhuma das obrigações assumidas neste instrumento, no Acordo de Investimento, na Alienação Fiduciária de Quotas e/ou nas SCPs; e (iii) o FII não tenha exercido a Opção de Venda 1, a JHSF (ou qualquer sociedade por ela indicada por escrito) terá a opção, a seu exclusivo critério, de comprar a totalidade das Quotas Objeto da Opção, hipótese na qual o FII estará obrigado a alienar as Quotas Objeto da Opção ("Opção de Compra"), nos

Carlos Eduardo Vergueiro

seguintes termos e condições:

3.1.1. Momento do Exercício da Opção de Compra: A Opção de Compra poderá ser exercida pela JHSF, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) até o 25º (vigésimo quinto) dias anteriores ao término do prazo de duração do FII, conforme disposto no seu Regulamento, caso haja, em qualquer das SPEs e, consequentemente, nas SCPs, saldo de recebíveis futuros relativos a quaisquer Unidades e/ou quaisquer Unidades ainda em estoque.

3.1.1.1. Uma vez exaurido o objeto social das SCPs, distribuído e/ou reduzido todo o capital da Sociedade que em qualquer das situações couber ao FII, a JHSF terá a opção de exercer a Opção de Compra contra o FII pelo valor de R$ 1,00 (um real), sempre observadas as demais disposições previstas neste Instrumento.

3.1.2. Preço de Exercício da Opção de Compra: O preço de aquisição das Quotas Objeto da Opção, no âmbito do exercício da Opção de Compra pela JHSF, será idêntico ao Preço da Opção de Venda 1 ("Preço da Opção de Compra").

3.1.2.1. O Preço da Opção de Compra definido acima deverá ser, no mínimo, equivalente ao Preço Mínimo da Opção de Venda 1.

3.1.3. Forma de Exercício da Opção de Compra: O exercício da Opção de Compra deverá ser formalizado pela JHSF, mediante comunicação por escrito ao FII e à Sociedade em relação a sua pretensão ("Comunicação da Opção de Compra"), sendo que o FII estará obrigado, neste caso, a vender as Quotas Objeto da Opção.

3.2. No prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias a contar do envio da Comunicação da Opção de Compra, o FII deverá, alienar à JHSF a totalidade das Quotas por ele detidas na Sociedade, mediante celebração (i) de ACS da Sociedade que formalizará a cessão e transferência das Quotas Objeto da Opção à JHSF; e (ii) pagamento ao FII do Preço de Opção de Compra. A JHSF e o FII estarão obrigados a celebrar a ACS da Sociedade, bem como a praticar todo e qualquer ato necessário para arquivamento da ACS da Sociedade na Junta Comercial competente.

SP - 9324915v1

Carlos Eduardo Vergueiro
VIESA
JURIDICO

3.3. A ACS da Sociedade de que trata a Cláusula 3.2 acima deverá ser arquivada perante a Junta Comercial competente sob as exclusivas expensas e responsabilidade da JHSF.

CLÁUSULA QUARTA - ENCARGOS MORATÓRIOS

4.1. O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

4.1.1. A Parte que incorrer nos encargos previstos nesta Cláusula deverá acrescer do pagamento de tais encargos todos e quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos, federais, estaduais ou municipais, que venham incidir sobre eles, de modo que a quem for devido os referidos encargos, recebam os mesmo valores líquidos que seriam recebidos caso nenhum imposto, taxa, contribuição ou qualquer outro tributo, federal, estadual ou municipal, fosse devido.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIA

5.1. Em garantia ao devido e integral pagamento, conforme o caso, do Preço da Opção de Venda 1, do Preço da Opção de Venda 2 ou do Preço da Opção de Compra, uma vez exercida qualquer uma das três opções descritas neste instrumento, e uma vez satisfeitas as condições para que o pagamento do preço relativo ao exercício da Opção seja devido, conforme descrito neste instrumento, a JHSF e suas respectivas sócias, alienam fiduciariamente em favor do FII o percentual equivalente a até 49%

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(quarenta e nove por cento) da totalidade das quotas de emissão de cada uma das SPEs que participam nas SCPs como sócias ostensivas, a ser definido após a oferta pública de distribuição das cotas de emissão do FII, por meio da celebração de Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças ("Alienação Fiduciária de Quotas").

5.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas mencionada nesta Cláusula será celebrada em caráter irrevogável e irretratável e subsistirá até o devido e integral pagamento do Preço da Opção de Venda 1, do Preço da Opção de Venda 2 ou do Preço da Opção de Compra, conforme o caso.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e a Sociedade deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correio com Aviso de Recebimento nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes, os Intervenientes Anuentes e/ou a Sociedade fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

(a) Se para o FII:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP

SP - 9324015v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

CEP 04551-065
Att.: Srs. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

(b) Se para a JHSF:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Rua Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 27º andar (parte), Cidade Jardim
São Paulo, SP
CEP 05502-001
Tel.: (11) 3702-1900
Fax: (11) 3702-2113

(c) Se para a Sociedade:

Att.: Sr. Miguel Russo Neto e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

(d) Se para a Caixa Econômica Federal:

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378

Carlos Eduardo Verguei...

E-mail: gedef@caixa.gov.br

6.1.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes, pelos Intervenientes Anuentes e/ou pela Sociedade com direito de receber tal aviso.

6.2. Este Instrumento é celebrado em caráter irretratável, irrevogável e vinculante, em relação às Partes, os Intervenientes Anuentes e a Sociedade e seus sucessores, exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, a partir da data de sua assinatura.

6.3. Este Instrumento permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data e enquanto o FII for sócio da Sociedade.

6.4. As Partes e a Sociedade deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre as Informações Confidenciais. Para fins deste Instrumento, "Informações Confidenciais" significa todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes e/ou da Sociedade. Não constituirão Informações Confidenciais para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

6.4.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 6.4 não se aplicam à divulgação de informações pela JHSF e pela Sociedade aos seus sócios, pelo FII a seus cotistas, administrador, gestor, auditor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às

SP - 9324913v1

Carlos Eduardo Verissimo
JURIDICO

autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência.

6.4.2. Cada Parte se empenhará em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto aqui previsto e dele decorrente, exceto quanto aos atos e fatos referidos nos itens "a", "b", "c" e "d" da Cláusula 6.4 acima.

6.5. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte, Intervenientes Anuentes e/ou pela Sociedade não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e/ou a Sociedade negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

6.6. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e pelos Intervenientes Anuentes.

6.7. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

6.8. Os direitos e obrigações previstos neste Instrumento não poderão ser cedidos ou transferidos pela JHSF e/ou SPEs, sem o consentimento prévio e por escrito das demais Partes e Intervenientes Anuentes, exceto se a cessão for para sociedades do mesmo grupo econômico da JHSF, e desde que o controle da sociedade cessionária, assim entendido como a maioria do capital social e poder de decisão isolado, ainda que indireto, seja exercido pela JHSF.

6.9. Cada uma das Partes e a Sociedade terão o direito de solicitar a execução específica das obrigações assumidas pelas demais neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes e a Sociedade reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

constituirá uma compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas Partes e pela Sociedade neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

6.10. A Sociedade declara-se ciente dos termos e condições deste Instrumento, obrigando-se a cumprir todas as suas disposições, conforme aplicável e a exercer todos os seus direitos, também conforme aplicável.

CLÁUSULA SÉTIMA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

7.1. Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela CAM, de acordo com o Regulamento da CAM e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

7.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

7.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

7.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

7.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes, a Sociedade e seus sucessores, a qualquer título.

7.7. Cada uma das Partes e a Sociedade se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes e pela Sociedade, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as Partes e/ou a Sociedade recorrem ao Poder Judiciário, estas elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrador sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

7.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

As Partes, Intervenientes Anuentes e a Sociedade celebram este Instrumento em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de maio de 2013.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

Carlos Eduardo Verguei...
JHSF
JURÍDICO

SP - 9324915v1

26

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, JHSF Participações S.A., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. e Caixa Econômica Federal)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome:
Cargo:

Nome: YOSHIO AMARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
Cargo: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Carlos Eduardo Verguelro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, JHSF Participações S.A., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. e Caixa Econômica Federal)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, JHSF Participações S.A., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. e Caixa Econômica Federal)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Opção de Venda e Opção de Compra de Quotas, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, JHSF Participações S.A., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda. e Caixa Econômica Federal)

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: [illegible]
Cargo: [illegible]

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Mat.: 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome: Gustavo Vieira dos Santos
RG:
CPF/MF: CPF: 309.916.128-03

2. _____
Nome: Leyla do Nascimento
RG: RG: 29.684.084-X
CPF/MF: CPF: 326.908.508-77

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

30

SP - 9324915v1

ANEXO I -

Memória de Cálculo dos Preços por m^2 constantes das Tabelas 1 e 2 da Cláusula 1.1.2

Tabela 1

Unidades**	Preço Previsto no Plano de Negócios (R$/m2 base 31/12/2012)	Aumento Real Previsto no Plano de Negócios (% a.a.)	Anos de Projeção no Plano de Negócios	Fator de Aumento Real em 8 anos	PreçoUnidadesRemanescentesFuturo (R$/$m^2$) *
	A	B	C	$(1+B)^C = D$	A x D
Lotes	489,20	1,50%	8	1,126493	551,08
Estâncias	494,30	1,50%	8	1,126493	556,83
Estâncias do Laranjal	307,20	1,50%	8	1,126493	346,06

* O PreçoUnidadesRemanescentesFuturo será corrigido pela variação do IPCA desde 31/12/2012 até a data do momento de exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra.

** Não há previsão de sobras de Villas 1, Villas 2 no Plano de Negócios.

Tabela 2

Unidades	Valor Presente Líquido do VGV conforme Plano de Negócios (R$) *	Área conforme Plano de Negócios (m^2) *	VPL/m^2	Rentabilidade Mínima em termos reais (a.a.)	Anos de Projeção no Plano de Negócios	Fator de Aumento Real em 8 anos	PreçoUnidadesExcedentes **
	A	B	A ÷ B = C	D	E	$(1+D)^E = F$	C x F
Villas 1	39.278.639,73	5.434	7.228,33	1,00%	8,00	1,08	7.827,22
Villas 2	104.906.053,80	20.452	5.129,39	1,00%	8,00	1,08	5.554,38
Lotes	367.803.066,24	1.083.157	338,83	1,00%	8,00	1,08	366,90
Estâncias	422.390.752,65	1.170.670	360,81	1,00%	8,00	1,08	390,71
Estâncias do Laranjal	27.624.141,15	128.901	214,31	1,00%	8,00	1,08	232,05
Total	961.202.653,56	2.408.614					

* O Valor Presente Líquido do VGV e a Área das Unidades, conforme Plano de Negócios será atualizado na data base de 31/12/2012 até 30/06/2013, nos termos da cláusula 7.2 inciso (ii) do Acordo de Investimentos. Na atualização do Valor Presente Líquido do VGV conforme Plano de Negócios, os preços por m^2 de cada Unidade serão devidamente atualizados pelo IPCA de 31/12/2012 (data-base do Plano de Negócios) até 30/06/2013.

O PreçoUnidadesExcedentes será corrigido pela variação do IPCA desde 30/06/2013 até a data do Momento de Exercício da Opção de Venda 1 ou da Opção de Compra.

SP - 9497885v1

ANEXO II - METODOLOGIA DE CÁLCULO DA TIR DO PROJETO

1. No encerramento de cada ano fiscal (o "Período de Apuração"), conforme disposto na cláusula 6.4 desse Acordo de Investimento, o consolidado das SCPs distribuirá à SPE HOLDING, dividendos suficientes para refletir a taxa interna de retorno do Empreendimento, no seu consolidado, acumulada desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do ano fiscal para o qual se esteja calculando tal taxa ("$TIR_{Projeto}$"), observado ainda o *Gross Up* nos termos da clausula 6.2.3 desse Acordo de Investimentos .

2. Na construção do modelo para cálculo da $TIR_{Projeto}$ a cada Período de Apuração serão considerados:

   a. Para o mês inicial do fluxo (mês "zero", ou o mês da primeira integralização de Cotas do FII), o Valor Total Captado ("K_0");

   b. para os meses imediatamente subsequentes ao mês "zero" e até a data final do Período de Apuração, os fluxos de caixa mensais efetivamente observados e realizados, conforme informados pelas SPEs JHSF e/ou pela JHSF) e validados pela SPE HOLDING nos termos desse Acordo de Investimentos ("FCR_n"), de acordo com a seguinte fórmula, observado ainda o inciso (I) a seguir:

$$FCR_n = (R_n - T_n) \times P_n$$

onde;

R_n = Os recebimentos oriundos das vendas brutas (antes de descontada a corretagem) consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades em todo o Empreendimento a cada mês "n";

T_n = os tributos incidentes sobre as respectivas vendas R_n (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo

lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n";

P_n = percentual de participação consolidado da SPE HOLDING no Empreendimento (nas SCPs) a cada mês "n", observado o disposto na cláusula 6.7 desse Acordo de Investimento ("P_n").

i. O cálculo da $TIR_{Projeto}$ não deverá ser impactado negativamente pela inadimplência e/ou pelos descontos eventualmente concedidos nas Vendas Internas, se houverem, de forma que os fluxos de recebimentos R_n descritos acima serão ajustados para excluir quaisquer efeitos de inadimplência e/ou de Vendas Internas, nos termos da cláusula 6.2.2.1 desse Acordo de Investimentos.

e;

c. No mês "n" final do Período de Apuração, o valor presente na data final do Período de Apuração, à taxa de desconto de 9,0% a.a. (nove por cento ao ano) ("VP_n"), dos fluxos de caixa futuros esperados conforme as premissas originais previstas no Plano de Negócios para velocidade de vendas, preço por m² e condições de venda (à vista/a prazo) aplicados sobre o estoque existente de cada tipo de Unidade na data final do Período de Apuração ("FCF_n"), na mesma base descrita em (b) acima, ou seja:

$$VP_n = \left(\sum_{k=1}^{n} \left[\frac{FCF_n}{(1{,}09)^n}\right]\right) \times (1+x)$$

e

$$FCF_n = (RF_n - TF_n) \times P$$

onde;

SP - 9329915v1

Carlos Eduardo Vergueiro

33

RF_n = Os recebimentos oriundos das vendas brutas (antes de descontada a corretagem) consolidadas futuras à vista ou a prazo (inclusive juros) previstas para cada mês "n" a partir do mês seguinte ao mês final do Período de Apuração;

TF_n = os tributos incidentes sobre as respectivas vendas RF_n (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" a partir do mês seguinte ao mês final do Período de Apuração;

P = percentual de participação consolidado da SPE HOLDING no Empreendimento (nas SCPs) na data final do Período de Apuração ("P"), e;

z = Percentual de inflação apurada pelo Ipca acumulado no período compreendido entre 30 de junho de 2013 e a data final de cada Período de Apuração.

3. Construído o fluxo financeiro descrito acima, a $TIR_{Projeto}$ será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de tal fluxo, resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\sum_{n=1}^{n} \left[\frac{(FCR_n + VP_n)}{(1+i)^n} \right] - K_0 = 0$$

onde,

K_0, FCR_n, VPn, estão definidos respectivamente nos itens 2(a), 2(b) e 2(c) acima, e;

n = mês de referência do respectivo fluxo no período entre a data final do Período de Apuração, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na $TIR_{Projeto}$ (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Projeto} = [(1+i)^{12}] - 1$$

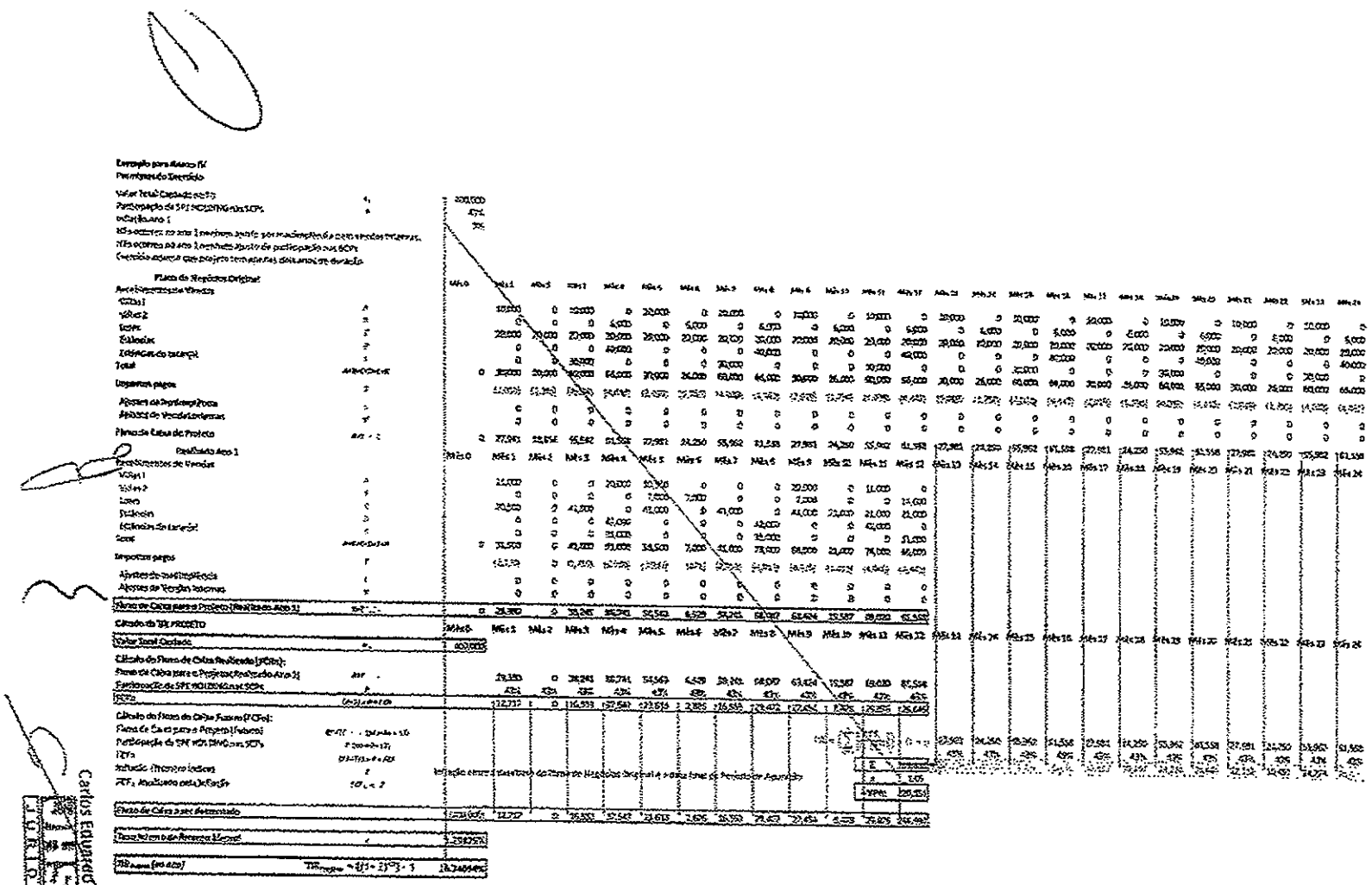
4. Calculada a $TIR_{Projeto}$, a Distribuição Anual de Dividendos (no consolidado das SCPs) será calculada de forma que a SPE HOLDING receba o montante de rendimentos que refilta a referida $TIR_{Projeto}$, levando em conta, ainda, o *Gross Up nos termos da clausula 6.2.3 desse Acordo de Investimentos* e, para todo o prazo entre a data da primeira integralização de cotas do FII e a data final do Período de Apuração, as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e as Amortizações de cotas do FII.

EXEMPLO DE CÁLCULO DA $TIR_{Projeto}$:

Na página a seguir apresentamos um exemplo de cálculo da $TIR_{Projeto}$ para um plano de negócios simplificado de 2 anos.

Nenhuma das premissas neste exemplo tem vínculo com o Plano de Negócios oficial que lastreia todo o Acordo de Investimentos. Referido exemplo serve tão somente para apoiar o leitor na interpretação das regras descritas neste anexo. Ainda para fins de simplificação, o exemplo abaixo considera que o estoque de Unidades ao final do mês 12 é exatamente igual ao previsto no plano de negócios original (ou seja, verificou-se até o mês 12, velocidade de vendas exatamente igual à prevista no plano original)[1].

[1] Se tal velocidade de vendas fosse diferente do previsto originalmente, o estoque de unidades ao final do mês 12 seria distinto daquele previsto no plano original. Neste caso, para o cálculo dos fluxos FCF_n, seriam considerados o estoque efetivo de Unidades, ao final do mês 12, e as premissas originais de velocidade de vendas, preço por m² e condições de vendas (à vista/a prazo). Neste sentido os fluxos FCF_n seriam encurtados (caso a velocidade de vendas verificada fosse superior ao original) ou alongados (caso inferior à original).



618

Carlos Eduardo Vergueiro

SP - 9324915v1

36

ACORDO DE INVESTIMENTO PARA
DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Celebrado entre:

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.

BOA VISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA.

SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

E

CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

de maio de 2013.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ACORDO DE INVESTIMENTO PARA DESENVOLVIMENTO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes abaixo qualificadas e nomeadas, a saber:

1 - PARTES

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, neste ato representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, situada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominado simplesmente "FII";

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais, doravante denominada simplesmente "JHSF";

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, ora em fase de constituição, neste ato representada por seu administrador Luiz Guilherme Mendes Barreto, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43,

2

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, doravante denominada simplesmente "SPE HOLDING";

BOA VISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada simplesmente "Boa Vista";

KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.446.116/0001-09, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 1";

SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 2";

VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.663.492/0001-84, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 3";

VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.562/0001-33, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 4";

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.586/0001-92, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 5";

FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.682.141/0001-46, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 6";

SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.497.273/0001-68, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 7"; e

CANARIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 8";

VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.668.551/0001-07, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 9;

CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.781.523/0001-52, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente "SPE JHSF 10" e, em conjunto

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

com a SPE JHSF 1, SPE JHSF 2, SPE JHSF 3, SPE JHSF 4, SPE JHSF 5, SPE JHSF 6, SPE JHSF 7, SPE JHSF 8, SPE JHSF 9, SPE JHSF 10 e Boa Vista as "SPEs JHSF")

(O FII, a JHSF, a SPE HOLDING e as SPEs JHSF adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

(a) a JHSF tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

(b) A JHSF constituiu diversas sociedades de propósito específico, as SPEs JHSF, como estratégia para o desenvolvimento e a construção do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), que está sendo desenvolvido sobre os terrenos localizados nas proximidades do km 102 da Rodovia Castello Branco, nos municípios de Porto Feliz/SP, Iperó/SP e entornos, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452 no Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e matrícula nº 7.573 Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

(c) O FII, por meio da SPE HOLDING, tem interesse em investir recursos financeiros no Empreendimento, a fim de participar dos resultados oriundos da comercialização do Empreendimento; e

(d) A SPE HOLDING tem por objeto social a participação no Empreendimento a ser desenvolvido, direta ou indiretamente, pela JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação.

Têm as Partes, entre si, justo e contratado, celebrar o presente Acordo de Investimento ("Acordo"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que as Partes mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

III - DEFINIÇÕES

Carlos Eduardo Vergueiro

"ACS SPE JHSF":	A alteração do Contrato Social da SPE JHSF, para prever a Alienação Fiduciária de Quotas;
"Afiliadas":	Afiliadas de uma Parte são (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador;
"Ajuste do Percentual de Participação nos Resultados das SCPs":	Tem o significado mencionado no item 6.7 abaixo;
"Alienação Fiduciária de Quotas":	A Alienação Fiduciária de até 49% (quarenta e nove por cento) das quotas de emissão das SPEs JHSF, em favor de SPE HOLDING;
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA");
"Caixa para Amortização"	Tem o significado mencionado no item 6.7.1 abaixo
"CAM":	Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa;
"Capital Investido nas SCPs":	Tem o significado mencionado no item 3.1.1 abaixo;
"Capital Protegido":	O Valor Total Captado acrescido da Rentabilidade Mínima, conforme definida no subitem 6.2.1 abaixo;
"CLT":	A Consolidação das Leis do Trabalho;
"Comunicado Relevante":	O Comunicado Relevante é qualquer comunicado de imprensa ou de comunicação externa que mencionem a SPE HOLDING ou seus sócios;
"Condição Resolutiva":	A Condição Resolutiva expressa, para que o presente Acordo se resolva de pleno direito, caso não seja realizada a Subscrição Mínima da Oferta do FII, observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores;
"Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas":	O Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a SPE HOLDING, a JHSF e as SPEs JHSF, na data de assinatura deste Acordo;
"Documento de Transferência"	A Alteração do Contrato Social da SPE JHSF 8, por meio da qual os imóveis objeto das matrículas 54.958 e 54.219 serão transferidos para a SPE JHSF 8, por meio de conferência de bens para aumento de capital.
"Cronograma do Empreendimento":	O Cronograma do Empreendimento que integra o Anexo I deste Acordo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

"Data Prevista para o Termo de Verificação de Obra":	A data prevista para expedição do Auto de Conclusão do Empreendimento pelo órgão público competente;
"Demanda":	A demanda é qualquer fato que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos do item 10.2 abaixo;
"Despesas da Sociedade":	As despesas necessárias ao regular funcionamento da SPE HOLDING, desde que limitadas a R$ 72.000,00 (setenta e dois mil reais) por ano, corrigido anualmente pelo IPCA, e devidamente comprovadas à JHSF, não se admitindo o pagamento de remuneração dos administradores da SPE HOLDING;
"Despesas do FII":	As despesas necessárias ao regular funcionamento do FII, desde que limitadas a R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais) por ano, corrigido anualmente pelo IPCA, e devidamente comprovadas à JHSF;
"Despesas":	As Despesas da Sociedade e as Despesas do FII, quando mencionadas em conjunto;
"Dia(s) Útil(eis)":	O(s) Dia(s) Útil(eis) significa(m) qualquer dia, que não um sábado, domingo ou feriado nacional;
"Direitos sobre o Imóvel":	Os direitos inerentes ao imóvel;
"Distribuição(ões) Anual(is) de Dividendos das SCPs":	Tem o significado mencionado no subitem 6.2.2 abaixo;
"Distribuição(ões) de Dividendos"	A Distribuição(ões) de Dividendos será(ão) composta(s) pela somatória da(s) Distribuição(ões) Mensal(is) Obrigatória(s) de todas as SCPs e da(s) Distribuição(ões) Anual(is) de Dividendos das SCPs.
"Distribuição(ões) Mensal(is) Obrigatória(s)":	Tem o significado mencionado no subitem 6.2.1 abaixo;
"Empreendimento":	O empreendimento imobiliário denominado Complexo Fazenda Boa Vista;
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto da matrícula nº 50.250, do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento;
"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal;
"Fiança":	A Fiança da qual a JHSF é responsável e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pelas SPEs JHSF;
"Gross-up":	Tem o significado mencionado no subitem 6.2.3 abaixo
"Habite-se" ou "Termo de Verificação de Obra":	O Auto de Conclusão do Empreendimento pelo órgão público competente;
"Imóvel":	O terreno localizado nas proximidades do Km 102 da Rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz-SP,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

7

	e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452 no Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP;
"Inadimplência":	A inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas;
"Informações Confidenciais":	Tem o significado mencionado no item 13.7 abaixo
Instrumentos de Constituição das SCPs	São os instrumentos que constituem as SCPs.
"Investimento":	Tem o significado mencionado no item 3.1 abaixo;
"IPCA"	Tem o significado mencionado no subitem 6.2.1 abaixo;
"Lei de Arbitragem":	Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996;
"Limite Máximo do Investimento":	O limite de até 49% (quarenta e nove por cento) do valor presente do Valor Geral de Vendas;
"Lotes":	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Obrigação de Não Competir":	Tem o significado mencionado no item 12.1 abaixo;
"Oferta do FII":	A oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do FII;
"Parte Indenizada":	A SPE HOLDING, o FII, sócio majoritário da SPE HOLDING, a administradora do FII, a gestora do FII, os intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do FII;
"Partes Relacionadas":	Partes Relacionadas significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, trust, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente às SPEs JHSF e/ou à JHSF, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, nas SPEs JHSF e/ou na JHSF; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais das SPEs JHSF ou da JHSF; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da SPE JHSF e da JHSF;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

"Perdas":	Tem o significado mencionado no item 10.1 abaixo;
"Período de Cobertura":	Tem o significado mencionado no item 9.3 abaixo;
"Plano de Negócios":	O Plano de Negócios do Empreendimento que integra o Anexo II deste Instrumento;
"Quotas":	A totalidade das quotas representativas do capital social das SPEs JHSF, e todas e quaisquer quotas que venham a ser criadas pelas SPEs JHSF no futuro, subscritas ou não, integralizadas ou não, incluindo, sem limitação, aquelas decorrentes (a) de aumentos de capital, (b) de qualquer desdobramento ou grupamento de quotas, bonificações ou de qualquer reestruturação societária das SPEs JHSF, (c) do exercício de direitos de preferência, ou (d) do exercício de opções de compra de quotas das SPEs JHSF;
"Regulamento da CAM":	O Regulamento da CAM;
"Rentabilidade Mínima":	Tem o significado mencionado no subitem 6.2.1 abaixo;
"Resultados das SCPs":	Tem o significado mencionado no item 6.1.1 abaixo;
"SCPs":	As sociedades em conta de participação, constituídas pela SPE HOLDING e pelas SPEs JHSF;
"Taxa Selic"	Taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil, publicada pela ANBIMA.
"TIR Projeto"	Tem o significado mencionado no Anexo IV;
"Unidades":	As Unidades presentes, ainda não comercializadas, e futuras do Empreendimento constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2;
"Valor Geral de Vendas"	É o valor geral de vendas do Empreendimento, calculado pela somatória dos valores de venda da totalidade das Unidades em estoque integrantes do Empreendimento, líquido de tributos;
"Valor Solicitado"	As obrigações decorrentes da Fiança no Brasil, a serem cumpridas pela Fiadora no lugar indicado pela SPE HOLDING, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro Dia Útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora;
"Valor Total Captado":	O valor total efetivamente integralizado no FII no âmbito da Oferta do FII;
"Vendas Internas":	Tem o significado mencionado no subitem 6.1.2(ii) abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
VBSO JURÍDICO

"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados);
Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados); e
"Villas":	As Villas 1 e Villas 2.

IV - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Objeto: Este Acordo, em conjunto com os anexos que o integram ("Anexos"), têm por objetivo estabelecer os termos e condições que regerão o relacionamento das Partes com a finalidade de participar dos recursos oriundos da comercialização das Unidades de qualquer natureza que compõem os empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA CONSTITUIÇÃO DAS SOCIEDADES EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Constituição das SCPs: Observados os termos e condições deste Acordo, especialmente às disposições relacionadas à Distribuição de Dividendos (conforme definida no item 6.2 abaixo), a SPE HOLDING constituíra com as SPEs JHSF, nesta data ou oportunamente, 11 (onze) sociedades em conta de participação ("SCPs"), as quais têm por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades do Empreendimento, sendo certo que as SPEs JHSF serão as sócias ostensivas e a SPE HOLDING será a sócia participante em todas as referidas SCPs.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO INVESTIMENTO DAS PARTES NAS SOCIEDADES EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Investimento da SPE HOLDING nas SCPs: Para a constituição dos patrimônios especiais das SCPs, a SPE HOLDING, observados os termos e condições deste Acordo, compromete-se a realizar o aporte de recursos nas SCPs no valor estabelecido no subitem 3.1.1 abaixo com o objetivo de participar dos resultados oriundos da

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela SPE HOLDING ("Investimento").

3.1.1. *Limite Máximo do Investimento*: As Partes reconhecem e concordam que a SPE HOLDING aportará recursos nas SCPs, até o limite de 49% (quarenta e nove por cento) do valor presente do Valor Geral de Vendas ("Limite Máximo do Investimento"), sendo certo que a SPE HOLDING se compromete a aportar em cada SCP determinado percentual do Valor Total Captado ("Capital Investido nas SCPs"), o qual será definido na data da liquidação financeira da Oferta do FII.

3.1.2. *Redução Proporcional do Capital Investido*: Caso, na data de liquidação da Oferta do FII, o Valor Total Captado seja inferior ao Limite Máximo do Investimento estabelecido acima, ocorrerá redução proporcional do capital a ser investido em cada uma das SCPs pela SPE HOLDING.

3.1.3. *Reconhecimento da Limitação do Investimento da SPE HOLDING*: As SPEs JHSF desde já reconhecem e concordam que a obrigação da SPE HOLDING em relação ao Empreendimento está limitada, única e exclusivamente, ao investimento previsto no subitem 3.1.1 acima, não assumindo a SPE HOLDING, de forma alguma, por meio deste Acordo ou por meio dos Instrumentos de Constituição das SCPs, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2. Investimento das SPEs JHSF nas SCPs: A JHSF, observados os termos e condições deste Acordo, em especial o item 7.2. (iii) abaixo, compromete-se, por meio das SPEs JHSF, a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição dos patrimônios especiais das SCPs, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade de cada uma das SPEs JHSF cujas obras já se encontram concluídas, estas realizarão a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade das SPEs JHSF, estas realizarão a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3. Transferência do Investimento: O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII; e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a SPE HOLDING realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a(s) Conta(s) Corrente(s) identificada(s) no Anexo VI, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas no item 11.1 abaixo.

3.3.1. *Atualização do Investimento*: As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo FII com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data de crédito do Investimento nas contas correntes das SPEs JHSF, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do FII.

3.3.2. *Quitação do Investimento*: Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada no item 3.3 acima, as SPEs JHSF se comprometem a emitir recibo à SPE HOLDING em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a verificação da disponibilidade dos recursos depositados pelo FII na(s) Conta(s) Corrente(s) identificada(s) no Anexo VI, recibo esse o qual representará plena, geral, irrevogável e irretratável quitação das SPEs JHSF, da JHSF e das SCPs em relação às obrigações da SPE HOLDING perante as SCPs.

CLÁUSULA QUARTA - DO EMPREENDIMENTO

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

4.1. Desenvolvimento do Empreendimento: O Empreendimento está sendo desenvolvido no imóvel, sob a exclusiva responsabilidade das SPEs JHSF, de acordo com o respectivo projeto, desenvolvido e elaborado pelas SPEs JHSF, em fase de aprovação ou devidamente aprovado, conforme o caso, junto aos competentes órgãos públicos, observadas as premissas básicas constantes do Plano de Negócios constante do Anexo II ("Plano de Negócios"), assim como as datas previstas no cronograma de desenvolvimento/lançamento/vendas projetadas/investimento do Empreendimento que integra o Anexo I deste Acordo ("Cronograma do Empreendimento").

4.1.1. *Alocação dos Custos do Empreendimento*: As SPEs JHSF, na qualidade de únicas responsáveis pelo planejamento, construção e desenvolvimento do Empreendimento, serão responsáveis pelo quanto segue: (i) incorporação imobiliária das Villas 1 e Villas 2 do Empreendimento, bem como pelo loteamento do Empreendimento referente às demais Unidades; (ii) obtenção de todas as licenças necessárias para pleno funcionamento do Empreendimento; (iii) prestação de serviços de publicidade do Empreendimento; (iv) custeio da construção do Empreendimento, conforme previsto no subitem 4.1.2 abaixo; (v) construção ou gerenciamento do Empreendimento; e (vi) gestão imobiliária e financeira do Empreendimento. Desta forma, as Partes reconhecem e concordam que nenhum dos custos decorrentes das atividades relacionadas neste subitem 4.1.1 poderá ser alocado nas SCPs.

4.1.2. *Construção do Empreendimento*: As SPEs JHSF declaram que executarão, por si ou qualquer de suas Afiliadas ou Partes Relacionadas, ou contratarão empresa especializada para execução das obras de construção do Empreendimento. A construção será realizada por meio da utilização de recursos próprios das SPEs JHSF.

4.1.3. *Término das Obras*: As SPEs JHSF concordam que a data de término das obras de cada empreendimento imobiliário do Empreendimento está definida no Anexo III deste Acordo, podendo ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta dias) desde que previamente acordado entre as Partes. Para fins desta cláusula, entende-se que a data de término das obras será caracterizada com a expedição do Auto de Conclusão do respectivo empreendimento imobiliário

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

integrante do Empreendimento pelo órgão público competente ("Termo de Verificação de Obra").

4.1.4. *Responsabilidade sobre a Construção do Empreendimento*: Com referência aos fornecedores das SPEs JHSF que venham a prestar serviços nas obras do Empreendimento, independente do local em que tais serviços sejam prestados, as SPEs JHSF terão integral responsabilidade, devendo manter a SPE HOLDING a salvo de qualquer responsabilidade ou ônus decorrente do planejamento, construção e desenvolvimento do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando a:

(i) obrigações trabalhistas, civis, tributárias e previdenciárias, em especial, mas não se limitando, as referentes à segurança, medicina, higiene do trabalho e meio ambiente; e

(ii) processos judiciais e/ou administrativos, incluindo, mas não se limitando aos feitos trabalhistas, relacionados ao Empreendimento movidos contra a SPE HOLDING e que sejam notificados pela SPE HOLDING às SPEs JHSF em até 5 (cinco) Dias Úteis após a SPE HOLDING tomar conhecimento dos mesmos, devendo, neste caso, as SPEs JHSF requerer em juízo a exclusão do feito ou, caso não seja possível, assumir a posição de litisconsorte, e apresentar ampla defesa para a SPE HOLDING, bem como fornecer subsídios e documentos autenticados para que a SPE HOLDING não sofra qualquer condenação ou imposição de multa, nos processos judiciais ou administrativos, podendo responder nos termos da Cláusula Dez abaixo.

4.1.5. *Multa*: O descumprimento da obrigação prevista no item 4.1.3 acima sujeitará a(s) SPE(s) JHSF e/ou a JHSF ao pagamento de uma multa punitiva, não compensatória, de R$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de atraso, que será imediatamente devida à SPE HOLDING, independentemente do envio de qualquer notificação pela SPE HOLDING, exceto nas hipóteses de caso fortuito ou força maior ou de atrasos que independam de providências da JHSF, que impossibilitem as SPEs JHSF e a JHSF de cumprir os prazos aqui mencionados.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

14

CLÁUSULA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS SPEs JHSF, DA JHSF E DA BOA VISTA E DA EM RELAÇÃO AO EMPREENDIMENTO

5.1. Obrigações: As SPEs JHSF, a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, se obrigam solidariamente perante a SPE HOLDING, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Acordo, por:

(i) administrar as SPEs JHSF de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Acordo e nos demais documentos relacionados ao investimento;

(ii) tomar as decisões estratégicas das SCPs e das SPEs JHSF sempre motivadas pelo interesse social destas, tendo como objetivos primordiais o crescimento de seus negócios e o aumento e a maximização dos seus lucros, agindo com responsabilidade social e ética;

(iii) destinar, na gestão dos negócios das SCPs e das SPEs JHSF, profissionais experientes e capacitados, que atendam às qualificações necessárias para os cargos por eles ocupados;

(iv) orientar a administração das SPEs JHSF a sempre buscar altos níveis de lucratividade, eficiência e competitividade;

(v) conduzir eventuais relações comerciais entre as SPEs JHSF e a JHSF, suas Afiliadas e Partes Relacionadas em condições de mercado, sem privilégios ou favorecimentos;

(vi) fazer com que as SPEs JHSF não detenham qualquer participação societária ou ativo além daqueles que estejam diretamente relacionados ao seu objeto social;

(vii) fornecer à SPE HOLDING os relatórios e as informações previstos no item 5.3 deste Acordo, assim como quaisquer outros documentos ou informações razoavelmente solicitados pela SPE HOLDING nos termos do subitem 5.3.2 deste Acordo, incluindo quaisquer contratos ou acordos, verbais ou escritos;

Carlos Eduardo Verguelro
JURIDICO

(viii) envidar seus melhores esforços para fazer com que as SPEs JHSF mantenham, quando aplicável, todas as licenças operacionais, ambientais, de funcionamento e demais licenças essenciais à consecução e ao cumprimento de seus respectivos objetos sociais e do Empreendimento, conforme aplicável;

(ix) envidar seus melhores esforços para fazer com que as SPEs JHSF mantenham em dia, em relação a elas e às SCPs, o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento;

(x) realizar e fazer com que as SPEs JHSF realizem a auditoria anual de suas demonstrações financeiras, incluindo os patrimônios separados das SCPs, auditadas por auditores independentes registrados na Comissão de Valores Mobiliários;

(xi) não conceder ou aprovar a concessão, conforme aplicável, pelas SPEs JHSF, de qualquer garantia, ônus ou gravame, sobre a totalidade ou parte das receitas, direitos ou ativos destas, presentes ou futuros, que representem valor superior ao percentual total da participação que a JHSF detém, indiretamente, nas SPEs JHSF, desde que observado o quanto disposto no item 6.5.2;

(xii) não vender, ceder, transferir, outorgar direitos, em nenhuma hipótese, ou, de qualquer outra forma, alienar suas Quotas ou seus direitos de preferência para a subscrição de novas Quotas, direta ou indiretamente, para qualquer terceiro que não integre o conglomerado-econômico JHSF, desde que tais atos não prejudiquem ou impactem negativamente as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e a Amortização do Capital Investido nas SCPs, sob pena de ser considerada nula e sem efeito de pleno direito;

(xiii) envidar seus melhores esforços para fazer cumprir o orçamento e Cronograma do Empreendimento, mantendo a SPE HOLDING informada sobre os eventuais desvios no cumprimento dos referidos orçamento e cronogramas, conforme aplicável;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(xiv) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem nos Resultados das SCPs;

(xv) comprovar, à SPE HOLDING, a obtenção de todas e quaisquer aprovações societárias das SPEs JHSF, da Companhia Boa Vista e da JHSF necessárias para a celebração deste Acordo e dos demais instrumentos relacionados ao Investimento, em especial a Alienação Fiduciária de Quotas, mediante entrega à SPE HOLDING de cópias autenticadas dos respectivos documentos societários, assim como das aprovações societárias obtidas devidamente celebradas e arquivadas nos órgãos;

(xvi) comprovar, à SPE HOLDING, o registro do presente Acordo junto a algum Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Porto Feliz, Estado de São Paulo, por meio da entrega à SPE HOLDING da via original deste Acordo contendo referido registro;

(xvii) não alienar o controle, detido pela JHSF na Boa Vista, e, ainda, não alienar o controle, direto ou indireto, detido pela JHSF ou pela Boa Vista nas SPEs JHSF, conforme o caso, exceto se tal alienação ou transferência de controle seja feita para sociedade que seja controlada ou esteja sob controle comum da JHSF; e

(xviii) firmar o Documento de Transferência e protocolizá-lo para registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo, até a data de liquidação da Oferta do FII, bem como aditar o Contrato de Alienação Fiduciária conformemente, desde que solicitado pela SPE HOLDING.

5.2. Prévia Anuência da SPE HOLDING: As SPEs JHSF se obrigam, de forma irrevogável e irretratável, a obter a prévia e expressa aprovação da SPE HOLDING para a prática dos seguintes atos em relação às SPEs JHSF e/ou ao Empreendimento:

(i) qualquer alteração no contrato social das SPEs JHSF que possa impactar negativamente nos direitos da SPE HOLDING previstos neste Acordo e nos demais instrumentos a ele relacionados, isto é, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e nos Instrumentos de Constituição das SCPs;

Carlos Eduardo Vargueiro
JURÍDICO

(ii) qualquer deliberação nas SPEs JHSF que envolva conflito de interesses entre a SPE HOLDING e a JHSF e/ou a Boa Vista;

(iii) endividamentos das SPEs JHSF, de qualquer natureza, exceto entre empresas que integrem o conglomerado-econômico JHSF, desde que o referido endividamento das SPEs JHSF com empresas que integrem o conglomerado-econômico JHSF não prejudique ou impacte negativamente as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e a Amortização do Capital Investido nas SCPs;

(iv) a prestação de ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade, direta ou indireta, das SPEs JHSF, inclusive suas quotas sociais, se em favor de terceiros, e ainda qualquer alteração nos termos e condições das operações aprovadas, observado que não será necessária a obtenção de aprovações prévias da SPE HOLDING para a prestação de tais ônus, garantias reais ou quaisquer outras obrigações sobre os ativos de propriedade direta ou indireta das SPEs JHSF cujo valor seja inferior ao percentual total da participação que a JHSF detém, indiretamente, nas SPEs JHSF, desde que observado o quanto disposto no item 6.5.2;

(v) participação das SPEs JHSF, fora do curso normal de suas negociações, em qualquer acordo, transação ou compromisso;

(vi) doação de recursos ou outros ativos das SPEs JHSF à terceiros;

(vii) alienação, aquisição, troca, arrendamento, cessão, permuta ou oneração, de qualquer forma e a qualquer título, de quaisquer ativos tangíveis, sejam imóveis ou móveis, títulos, direitos, valores mobiliários e/ou investimento em participações relacionados com as SPEs JHSF ou com os ativos de propriedade das SPEs JHSF, seja de forma direta ou indireta por meio de participações em outras sociedades, excetuando-se a alienação, aquisição, troca, cessão ou permuta das Unidades do Empreendimento, observado o disposto nas alíneas (ii) e (viii) deste item 5.2;

(viii) a cessão fiduciária em garantia ou a cessão onerosa definitiva, para fins de securitização ou não, das receitas e outros direitos de crédito originados da

Carlos Eduardo Vergueiro

comercialização das Unidades do Empreendimento em montante superior ao percentual total da participação que a JHSF detém, indiretamente, nas SPEs JHSF, desde que observado o quanto disposto no item 6.5.2;

(ix) a celebração de qualquer acordo, contrato ou documento que verse sobre regras aplicáveis, em especial, mas não se limitando sobre participação nos lucros, direito de voto e/ou transferência de Quotas;

(x) a extinção, liquidação, dissolução, cessação do estado de liquidação, cisão, incorporação, fusão, transformação do tipo societário, ou qualquer tipo de reorganização societária envolvendo as SPEs JHSF que envolva empresas que não integrem o grupo JHSF;

(xi) o pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido de falência pelas SPEs JHSF; e

(xii) qualquer mudança na política de distribuição de lucros ou relativa ao pagamento de juros sobre o capital próprio, no âmbito das SPEs JHSF.

5.3. Monitoramento do Empreendimento: De forma a permitir à SPE HOLDING monitorar o Empreendimento, e em cumprimento às boas práticas de governança corporativa, as SPEs JHSF e a JHSF e a Boa Vista se obrigam a fazer com que os administradores das SPEs JHSF forneçam, sem prejuízo de outros documentos, informações e/ou relatórios mencionados neste Acordo, os seguintes relatórios e/ou informações à SPE HOLDING, com periodicidade mínima mensal, ou conforme especificado em cada item abaixo:

(i) relatórios consolidados de todas as SPEs JHSF até o 60º (sexagésimo) dia do encerramento de cada trimestre (em formato acordado com a SPE HOLDING, constante do Anexo VII deste Acordo), contendo as informações comerciais do Empreendimento e o cumprimento do Cronograma do Empreendimento, incluindo:

a) Tabela de comercialização vigente das Unidades;

b) Fluxo de caixa futuro das Unidades já comercializadas;

Carlos Eduardo Vergueiro

c) Relatório de inadimplência dos adquirentes das Unidades;

d) Previsão de venda e fluxo de caixa projetado das Unidades em estoque;

e) Relatório de despesas de corretagem pagas; e

f) Eventuais alterações de projeto que resultem em Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs, nos termos do item 6.7 abaixo; e

(ii) Relatórios consolidados de todas as SPEs JHSF até o 25º (vigésimo quinto) dia do encerramento de cada trimestre (em formato acordado com a SPE HOLDING, constante do Anexo VII deste Acordo), contendo as informações comerciais do Empreendimento relativas ao resumo prévio das Unidades em estoque, ao Relatório Prévio de vendas das Unidades e ao Relatório Prévio de Vendas Internas;

(iii) quaisquer alterações ou inclusões ao Plano de Negócios;

(iv) trimestralmente, as demonstrações financeiras das SPEs JHSF, que deverão conter, em separado, a conta em participação das SCPs e deverão ser enviadas à SPE HOLDING no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da sua publicação, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e conforme a legislação brasileira aplicável;

(v) Trimestralmente, até 25 (vinte e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras existentes no Empreendimento, até a conclusão e entrega da construção de cada um dos empreendimentos imobiliários que compõe o Empreendimento;

(vi) demonstrativos contábeis anuais das SPEs JHSF, que deverão conter, em separado, a conta em participação das SCPs, e deverão ser enviados tão logo estejam disponíveis limitados ao prazo de até 60 (sessenta) dias do término de cada exercício social, preparados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e conforme a legislação brasileira aplicável,

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

observado que esses demonstrativos contábeis anuais ainda não terão sido auditados quando da sua apresentação para a SPE Holding;

(vii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar do conhecimento da demanda judicial ou do procedimento administrativo em face da(s) SPE(s) JHSF, todo e qualquer documento relativo a referida ação ou a referido procedimento, bem como relatório contendo as principais informações da ação judicial ou do procedimento, entre as quais, necessariamente, a indicação dos valores envolvidos no caso e a probabilidade de perda por parte das SPEs JHSF;

(viii) qualquer outra informação pertinente às SPEs JHSF, à JHSF e/ou à Boa Vista razoável e formalmente solicitada pela SPE HOLDING e relacionadas ao Empreendimento, dentro do prazo de 8 (oito) Dias Úteis do recebimento a respectiva solicitação;

(ix) relatório prévio consolidado das Unidades comercializadas durante o exercício fiscal em apuração, no formato do Anexo VII, o qual deverá ser enviado à SPE HOLDING em até 20 (vinte) dias após o término do exercício fiscal em apuração, sendo certo que referido relatório será utilizado para realização da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs ("Relatório Prévio"); e

(x) relatório final consolidado das Unidades comercializadas durante o exercício fiscal em apuração, no formato do Anexo VII, o qual deverá ser enviado à SPE HOLDING em até 10 (dez) Dias Úteis após a divulgação das demonstrações financeiras da JHSF ("Relatório Anual").

5.3.1. *Notificação de Não Apresentação*: Com exceção da entrega dos documentos previstos no item 5.3, incisos (ii) e (ix), que não está sujeita ao período de cura previsto neste item 5.3.1, a SPE HOLDING deverá notificar por escrito as SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista na hipótese de não apresentação dos documentos e informações referidas na cláusula 5.3 acima, nos prazos estabelecidos nos itens (i), (iii) a (viii), e (x) acima, para que as SPEs JHSF, a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, apresentem tais documentos e informações no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento dessa notificação ("Notificação de Não Apresentação"), a qual deverá especificar quais documentos e informações deixaram de ser apresentados nos termos deste Acordo. As disposições previstas na cláusula 5.4 abaixo somente serão

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

aplicáveis na hipótese de, ao final do prazo de 10 (dez) Dias Úteis aqui estabelecido, as SPEs JHSF, a JHSF ou a Boa Vista não tenham apresentado imotivadamente os documentos e/ou informações indicados na Notificação de Não Apresentação, nos termos deste Acordo.

5.3.2. *Acesso às Informações das SPEs JHSF*: Ainda de forma a permitir à SPE HOLDING acompanhar o Empreendimento, e em cumprimento às boas práticas de governança corporativa, as SPEs JHSF e a JHSF, conforme aplicável, comprometem-se a proporcionar à SPE HOLDING, ou aos prestadores de serviço por ela indicados, o acesso necessário (i) aos dados administrativos e financeiros das SPEs JHSF e/ou do Empreendimento, bem como (ii) ao Empreendimento e suas obras, em horário comercial e desde que não haja qualquer interferência no andamento das obras, mediante aviso prévio, por escrito, de 10 (dez) Dias Úteis; e obrigam-se a fazer com que os administradores das SPEs JHSF cumpram o aqui disposto e também prestem as informações solicitadas nos termos deste Instrumento.

5.3.2.1. Para tanto, as SPEs JHSF e a JHSF se obrigam a fazer com que os administradores das SPEs JHSF, sempre que solicitado pela SPE HOLDING mediante aviso prévio, por escrito, de 10 (dez) Dias Úteis, prontamente viabilizem o acesso, em horário comercial, pelos representantes da SPE HOLDING ou pelos prestadores de serviço por ela indicados, (i) às instalações, arquivos, documentos e registros contábeis das SPEs JHSF, observado que os representantes da SPE HOLDING somente terão acesso aos arquivos, documentos e registros contábeis das SPEs JHSF que tenham servido de base para a elaboração do último Formulário de Informações Trimestrais - ITR ou de ITR anteriores divulgados pela JHSF, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09; e (ii) após a publicação das demonstrações financeiras do período respectivo, aos documentos que serviram de base para elaboração de todos os relatórios referentes ao Empreendimento enviados pelas SPEs JHSF conforme definidos no item 5.3 acima.

5.3.3. *Fornecimento de Informações Exigidas por Lei*: Adicionalmente, as SPEs JHSF e a JHSF obrigam-se a fornecer à SPE HOLDING quaisquer outras

Carlos Eduardo Vergueiro
VBSO
JURIDICO

informações eventualmente exigidas pela legislação aplicável aos fundos de investimento ou pela CVM, no prazo estabelecido pela legislação aplicável ou exigidos pela CVM, mediante requerimento formal. Na omissão de prazo legal ou estipulado pela CVM, a SPE HOLDING estabelecerá, por escrito, prazo não inferior a 8 (oito) Dias Úteis, devendo tal prazo ser razoável para que as SPEs JHSF e a JHSF possam compilar e/ou enviar as informações.

5.4. Multa: O descumprimento da obrigação de fornecer informações solicitadas pela SPE HOLDING nos prazos estabelecidos nos itens 5.3 e 5.3.1 acima sujeitará as SPEs JHSF e a JHSF ao pagamento de uma multa punitiva, não compensatória, de R$ 1.000,00 (um mil reais) por Dia Útil de atraso, que será imediatamente devida à SPE HOLDING, independentemente do envio de qualquer notificação pela SPE HOLDING, exceto nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, que impossibilitem as SPEs JHSF e a JHSF de cumprir os prazos aqui mencionados.

CLÁUSULA SEXTA - DA APURAÇÃO DE RESULTADOS DAS SCPs, DA DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS DAS SCPs E DA AMORTIZAÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO NAS SCPs

6.1. Apuração dos Resultados das SCPs: Os Resultados das SCPs, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais consolidados das SCPs que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos das SCPs serão distribuídos à SPE HOLDING e às SPEs JHSF na proporção de suas respectivas participações nas respectivas SCPs, conforme definidas nos respectivos instrumentos de Constituição das SCPs, observando as disposições dos itens 6.2 e seguintes abaixo, sendo certo que as SPEs JHSF poderão, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em Reuniões das SCPs, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos das SCPs, nos termos do item 6.5 abaixo.

6.1.1 *Resultados das SCPs*: Entende-se por "Resultados das SCPs" o resultado contábil que reflete a receita bruta consolidada de todas as SCPs decorrentes unicamente da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras também decorrentes da disponibilidade de caixa consolidada de todas as SCPs, deduzidos todos os tributos incidentes sobre (i) a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e

Carlos Eduardo Vergueiro

Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas as aplicações financeiras.

6.1.2 *Inadimplência e Vendas Internas*: As Partes estabelecem que as hipóteses abaixo não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente a apuração dos Resultados das SCPs:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"); e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou Diretores e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, que resulte em valor de venda da Unidade em montante inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses ("Vendas Internas"), excluídas as Vendas Internas.

6.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados das SCPs tendo em vista o quanto disposto no item 6.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados das SCPs deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com desconto.

6.2. Distribuição de Dividendos: Uma vez apurados os Resultados das SCPs, serão realizadas anualmente as distribuições de dividendos das SCPs, observadas as distribuições mensais obrigatórias, a título de antecipação de dividendos das SCPs, na forma abaixo estabelecida. As Partes estabelecem que a "Distribuição de Dividendos" será composta pela a somatória da Distribuição Mensal Obrigatória e da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, conforme abaixo definidas.

24

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

6.2.1. "Distribuição Mensal Obrigatória" significa a antecipação mensal obrigatória e consolidada de dividendos de todas as SCPs, à SPE HOLDING, no montante correspondente à variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística divulgado no mês imediatamente anterior ao do pagamento ("IPCA"), acrescida de uma taxa de juros de 1% (um por cento) ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis por ano, aplicada sobre 100% (cem por cento) do Valor Total Captado, descontadas eventuais amortizações do capital investido nas SCPs e observado o quanto previsto no item 6.2.3 abaixo sobre o Gross Up e, ainda, a disposição do item 6.5 abaixo sobre Distribuição Desproporcional ("Rentabilidade Mínima").

6.2.2 "Distribuição Anual de Dividendos das SCPs" significa a distribuição anual consolidada de dividendos das SCPs à SPE HOLDING, em montante suficiente para refletir a TIR Projeto, apurada pelo regime de caixa por uma empresa avaliadora independente ("Avaliadora"), aplicada sobre o Valor Total Captado. Será considerado ainda, no cálculo da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, todos os valores já pagos pelas SCPs à SPE Holding, desde a data do aporte de Capital Investido nas SCPs até a data da apuração da TIR Projeto, observado ainda o disposto nos subitens 6.2.2.1, 6.2.2.2 e 6.2.3 abaixo.

6.2.2.1. O cálculo da TIR Projeto pela Avaliadora para fins da Distribuição Anual de Dividendos da SCP deverá ser realizado em conformidade com a disposição do subitem 6.1.2.1 acima, de forma que a Inadimplência e as Vendas Internas não impactem negativamente no cálculo da TIR Projeto.

6.2.2.2. As SPEs JHSF, a SPE HOLDING e a JHSF se comprometem a orientar a Avaliadora a realizar a apuração da TIR Projeto de acordo com os termos e condições desta Cláusula Sexta e do Anexo IV.

6.2.3. *Gross Up*: A Distribuição Mensal Obrigatória e Distribuição Anual de Dividendos das SCPs serão acrescidas de todos os valores necessários para cobrir os custos operacionais, incluindo as Despesas, e/ou quaisquer tributos

25

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

diretos ou indiretos incidentes ou que vierem a incidir no recebimento de tais valores pela SPE HOLDING, de forma que a SPE HOLDING possa distribuir ao FII, seu quotista majoritário, valores suficientes, para que o FII, após o pagamento das Despesas do FII, possa, ao menos, distribuir aos seus cotistas o montante líquido da Distribuição Mensal Obrigatória e da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs ("*Gross Up*").

6.3. Procedimento para Distribuição Mensal Obrigatória: A Distribuição Mensal Obrigatória deverá ser realizada pelas SPEs JHSF e/ou Boa Vista, conforme o caso, de forma automática, sem a necessidade de quaisquer formalidades, até o último dia do mês da respectiva competência, independentemente da existência de resultados contábeis acumulados, reservas de lucros ou outros recursos contábeis em valor suficiente para lastrear o pagamento das referidas distribuições.

6.3.1 *Início da Distribuição Mensal Obrigatória*: A Distribuição Mensal Obrigatória terá início a partir do último Dia Útil do mês imediatamente subsequente à data de primeira integralização das cotas do FII, ocasião em que serão antecipados os resultados referentes ao período compreendido desde a referida data de primeira integralização de cotas do FII até o Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento. As demais Distribuições Mensais Obrigatórias serão feitas mensalmente, até o último Dia Útil de cada mês, até o término da vigência deste Instrumento.

6.4. Procedimento para Distribuição Anual de Dividendos das SCPs: A Distribuição Anual de Dividendos das SCPs deverá ser realizada pelas SPEs JHSF, JHSF e/ou Boa Vista, conforme o caso, de forma automática, sem a necessidade de quaisquer formalidades, até o 10º (décimo) dia (ou primeiro dia útil anterior), do segundo mês subsequente ao término do exercício fiscal em apuração, observado o subitem 6.4.1 abaixo sobre o início da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, em atenção, inclusive, ao regime fiscal aplicável.

6.4.1. *Início da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs*: A Distribuição Anual de Dividendos das SCPs terá início a partir do primeiro dia útil subsequente ao encerramento de cada exercício fiscal, ocasião em que serão antecipados os resultados referentes ao período compreendido entre a data de início do funcionamento do FII e 31 de dezembro de 2013. As demais

Carlos Eduardo Vargueiro
JURÍDICO

Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs serão feitas anualmente até o final da vigência deste Acordo.

6.4.2. *Relatório Prévio e Relatório Anual*: A Distribuição Anual de Dividendos das SCPs será realizada com base no Relatório Prévio previsto no item (ix) do item 5.3 acima. No entanto, após o envio do Relatório Anual previsto no item (x) do item 5.3 acima, as Partes estabelecem que poderão haver ajustes na Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, sendo certo que (i) caso referidos ajustes sejam a maior, a eventual diferença será distribuída diretamente à SPE Holding em até 10 (dez) Dias Uteis contados da publicação dos balanços da JHSF, ou (ii) caso referidos ajustes sejam a menor esta diferença será descontada da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs do ano subsequente, devidamente atualizados pela TIR do Projeto.

6.5. Garantia de Pagamento da Distribuição Mensal Obrigatória e da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs: Observado o disposto na Cláusula 6.3 acima, a fim de garantir o pagamento da Distribuição Mensal Obrigatória e da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs à SPE HOLDING, as SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista, a partir da data em forem constituídas as SCPs e com os resultados gerados após essa constituição, envidarão seus melhores esforços a fim de obter resultados contábeis acumulados, reservas de lucros ou outros recursos contábeis em valor suficiente para lastrear o pagamento das referidas distribuições, podendo ainda as SPEs JHSF realizarem distribuições desproporcionais, conforme prevista no item 6.6 abaixo, dos dividendos de quaisquer SCPs, a fim de garantir a Distribuição Mensal Obrigatória e a Distribuição Anual de Dividendos das SCPs no seu consolidado.

6.5.1. *Variação da Carga Tributária*: As Partes estabelecem ainda que eventual variação da carga tributária aplicada às atividades exercidas pelas SCPs e pela SPE HOLDING, incluindo, mas não se limitando a, eventual variação de alíquotas e/ou incidência de novos tributos, não afetará negativamente a Rentabilidade Mínima objeto da Distribuição Mensal Obrigatória à SPE HOLDING, nos termos do subitem 6.2.1 acima.

6.5.2. *Cessão das Receitas e/ou Outros Direitos Originados da Comercialização das Unidades do Empreendimento*: Fica permitida, às SPEs JHSF, a cessão fiduciária em garantia ou a cessão onerosa definitiva para fins

Carlos Eduardo Verguero
CUBITRON

de securitização ou não, das receitas e outros direitos de crédito originados da comercialização das Unidades do Empreendimento, desde que *(a)* a SPE HOLDING seja previamente informada de tais cessões; e *(b)* não prejudiquem ou impactem negativamente as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e a Amortização do Capital Investido nas SCPs.

6.6. Distribuição Desproporcional: As SPEs JHSF poderão, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em Reuniões das SCPs, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos das SCPs ("Distribuição Desproporcional"), a fim de garantir o pagamento integral consolidado das Distribuições Mensais Obrigatórias e/ou das Distribuições Anuais de Dividendos de todas as SCPs.

6.7. Ajuste de Percentual de Participação nas SCPs: As Partes desde já acordam que seus respectivos percentuais de participação nas SCPs, conforme estabelecidos nos Instrumentos de Constituição das SCPs poderão ser alterados, a fim de aumentá-los ou diminuí-los, de acordo com as fórmulas inseridas no Anexo V deste Acordo ("Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs"), na hipótese de alteração da área potencial total do Empreendimento ou da área potencial de venda de cada produto do Empreendimento, na forma prevista no Plano de Negócios.

6.7.1. *Momento do Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs*: Caso seja necessário realizar o Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs previsto no item 6.7 acima, este será formalizado uma vez por ano, tendo por base os 12 (doze) meses anteriores à data prevista para Distribuição Anual de Dividendos das SCPs, sendo que, em relação aos referidos 12 (doze) meses, a participação da SPE HOLDING nos Resultados das SCPs será ajustada *pro rata die* de forma a refletir os percentuais de participação definidos de acordo com a metodologia definida no Anexo V para fins da Distribuição Anual de Dividendos das SCPs daquele exercício. A participação calculada na forma do item 6.7 será definida como a participação para o exercício seguinte e será mantida até a realização de um novo Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs, se houver.

6.7.2 *Aditamento(s) do(s) Instrumento(s) de Constituição das SCP(s)*: O Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs, de que trata o item 6.7 acima,

Carlos Eduardo Vergueiro

será formalizado pelas Partes mediante celebração, por escrito, de aditamento(s) do(s) Instrumento(s) de Constituição das SCP(s).

6.7.2.1. O aditamento de que trata o subitem 6.7.2 acima deverá ser celebrado pelas Partes e Intervenientes Anuentes no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data prevista para Distribuição Anual de Dividendos das SCPs.

6.7.3. *Prazo do Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs*: O Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs, de que trata o item 6.7 acima, será realizado sempre que necessário, na periodicidade descrita em 6.7.1 acima, durante todo o prazo de duração das SCPs.

6.7.4. *Alienação Fiduciária de Quotas*: As Partes estabelecem que na hipótese de eventual Ajuste do Percentual de Participação nas SCPs, a Alienação Fiduciária de Quotas deverá ser devidamente alterada, a fim de aumentar ou diminuir a quantidade de Quotas alienadas fiduciariamente à SPE HOLDING, de acordo com as fórmulas inseridas no Anexo V deste Acordo, observado eventual valor amortizado do Capital Investido nas SCPs, conforme estabelecido no subitem 6.8 abaixo. As Partes estabelecem que eventual variação de 1% (um por cento) do percentual de participação nas SCPs não acarretará na alteração da Alienação Fiduciária de Quotas.

6.7.4.1 *Menor Periodicidade*: As Partes, de comum acordo, poderão realizar o ajuste de que trata o subitem 6.7.4 acima em periodicidade inferior a anual.

6.8. Amortização do Capital Investido nas SCPs: As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 6.8.1 abaixo) deverá ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido nas SCPs, via redução de capital ("Amortização do Capital Investido nas SCPs"), observado ainda o disposto nos subitens 6.8.2 e 6.8.3 abaixo.

6.8.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = Os fluxos de caixa consolidados das SCPs efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades em todo o Empreendimento;

T_n = Os tributos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das Distribuições de Dividendos consolidadas das SCPs desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data "n" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da SPE HOLDING nas SCPs, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

6.8.2 *Disponibilidade de Caixa nas SCPs*: Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do FII, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização no consolidado das SCPs e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado, a amortização do Capital Investido nas SCPs será sempre utilizada como forma de assegurar que a SPE HOLDING consiga distribuir, ao FII, além

Carlos Eduardo Vergueiro
VBSA
JURÍDICO

das Distribuições de Dividendos, montante suficiente para que o FII possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas, observado ainda o disposto no item 6.8.3 abaixo. Para fins desta cláusula, caberá discricionariamente à JHSF decidir qual(is) SCP(s) e em que proporção realizar-se-á a amortização do Capital Investido nas SCPs.

6.8.3 *Gross Up na Amortização do Capital Investido nas SCPs*: Exclusivamente na hipótese de as SCPs possuírem Caixa Para Amortização e não a realizem nos termos deste Acordo, a fiança prestada nos termos da Cláusula 9 abaixo poderá ser executada, e o *Gross Up* previsto no subitem 6.2.3 acima se aplicará também para a Amortização do Capital Investido nas SCPs, devendo o valor da amortização de que trata o subitem 6.8.2, calculado conforme disposto no subitem 6.8.1, ser ajustado pelo *Gross Up*.

CLÁUSULA SETIMA - DAS DECLARAÇÕES

7.1. Declarações das SPEs JHSF, da JHSF e da Boa Vista: As SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista, prestam solidariamente as seguintes declarações e garantias à SPE HOLDING, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade, nesta data:

(i) São sociedades empresárias validamente constituídas e existentes de acordo com a legislação brasileira, estando habilitadas a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido, e possuem todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas respectivas atividades;

(ii) Exceto pelas operações descritas no Anexo VIII, as SPEs JHSF têm (a) seus respectivos capitais sociais totalmente subscritos e integralizados, tendo todos e quaisquer recursos obtidos por seus sócios por meio de adiantamentos para futuros aumentos de capital (AFACs) ou mútuo sido convertidos em capital e/ou integralmente quitados, inclusive seus encargos e remunerações, junto aos respectivos sócios; (b) todas as quotas das SPEs JHSF até então emitidas serão validamente emitidas, subscritas e integralizadas e devidamente registradas nas demonstrações financeiras e registros apropriados, encontrando-se

Carlos Eduardo Verzueiro
JHSF
JURÍDICO

totalmente livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus; e (c) as SPEs JHSF não se encontram vinculadas a qualquer sociedade em conta de participação, seja na qualidade de sócias ostensivas ou de sócias ocultas, exceto as SCPs;

(iii) Possuem plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este Acordo e para cumprir todas as obrigações e todos os atos aqui previstos, inexistindo qualquer impedimento legal ou contratual para a efetivação dos termos deste Acordo, o qual não ocasionará nem resultará: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos, (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações; (c) em violação às cláusulas de seus respectivos contratos sociais; ou (d) em violação à lei, acordo de vontades, contrato, obrigação, decisão judicial, decisão arbitral, ordem ou decreto de autoridade governamental;

(iv) Este Acordo ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dele, constitui obrigação legal, válida e vinculante, exequível contra as SPEs JHSF e a JHSF, a Boa Vista, de acordo com seus termos. A celebração deste Acordo e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade;

(v) Exceção feita à Alienação Fiduciária de Quotas, inexiste quaisquer ônus ou gravames, tampouco qualquer acordo ou contrato que vincule, direta ou indiretamente, as quotas das SPEs JHSF, ou, ainda, que disponham sobre o exercício do direito de voto ou sobre a transferência delas;

(vi) Não existem quaisquer contratos ou acordos prévios, escritos ou verbais, entre as SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista, suas Afiliadas e/ou Partes Relacionadas que não estejam reconhecidos contabilmente nas demonstrações financeiras das respectivas sociedades, e/ou prejudiquem ou impeçam a celebração deste Contrato;

32

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(vii) As SPEs JHSF não possuem conhecimento sobre qualquer obrigação, responsabilidade, irregularidade, passivo ou contingência de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, de natureza cível, trabalhista, fiscal, previdenciária, securitária, tributária, ambiental, financeira, consumerista e regulatória que, na data de assinatura deste Acordo, (a) não esteja refletido ou que não esteja devidamente refletido ou provisionado nas suas demonstrações financeiras e (b) seja capaz de prejudicar ou impactar negativamente as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e a Amortização do Capital Investido nas SCPs. Na data de assinatura deste Acordo não há quaisquer dívidas que envolvam ou se relacionem de qualquer forma com as SPEs JHSF ou suas respectivas quotas, conforme o caso;

(viii) Todos os ativos das SPEs JHSF (i) estão refletidos adequadamente nas suas demonstrações financeiras, não havendo também qualquer insubsistência ativa (contabilização de ativos a maior ou que se prove indevida em virtude da inexistência ou invalidade total ou parcial dos referidos ativos), e (ii) estão corretamente valorados, livres de gravames e com sua documentação em ordem;

(ix) cumprem e continuarão cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental;

(x) Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente contra as SPEs JHSF, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, assim como não há qualquer pendência ou procedimento perante qualquer órgão ou autoridade administrativa/governamental que prejudique de forma relevante o desenvolvimento do Empreendimento nos termos previstos no Plano de Negócios, tais como restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança, projetos e correspondente execução relacionada ao zoneamento, ocupação do solo, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

construtivo, acesso viário, código de obras e preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico;

(xi) Não há qualquer processo ou ação cível, penal ou administrativo, arbitragem ou inquérito público pendente contra as SPEs JHSF ou por elas iniciado;

(xii) As SPEs JHSF não possuem qualquer responsabilidade ou obrigação resultante de garantias fidejussórias ou reais;

(xiii) As declarações e garantias prestadas neste Acordo, ou em qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência do presente Acordo, não contêm ou conterão qualquer inveracidade, incompletude ou inexatidão sobre qualquer fato relevante, nem tampouco omitem ou omitirão a existência de qualquer fato relevante, cujo conhecimento seja necessário para fazer com que as declarações e garantias prestadas neste Acordo não sejam enganosas ou passíveis de má interpretação. Não existe qualquer ato, fato ou situação objetiva que afete de maneira relevante, ou que no futuro possa vir a afetar de maneira relevante, os negócios, operações, fluxos de caixa, atividades, perspectivas, propriedades, ativos ou condições financeiras e gerais das SPEs JHSF, que não tenha sido devidamente divulgado e informado, por escrito, à SPE HOLDING;

(xiv) não há quaisquer fatos ou atos que impeçam ou restrinjam, de forma relevante, a regular realização do Empreendimento na forma descrita no Plano de Negócios;

(xv) No conhecimento das SPES JHSF e da JHSF, o Imóvel e o Empreendimento (a) estão livre de materiais perigosos, assim compreendidos como quaisquer materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material de uso proibido, ou considerado perigoso, pelas leis vigentes; (b) não se encontram em área objeto de desapropriação, não havendo quaisquer processos de desapropriação, servidão, ou

34

Carlos Eduardo Verguetiro
JURÍDICO

demarcação de terras, direta ou indiretamente envolvendo-o; (c) não há qualquer demanda judicial referente a posse direta ou indireta destes; e (e) no desenvolvimento do Empreendimento, a execução das obras de construção respeitarão, desde seu início, as características constantes dos projetos que serão objeto de aprovação pelas autoridades competentes, observadas suas eventuais alterações posteriores;

(xvi) as SPEs JHSF são legítimas titulares de todos os seus ativos, únicas proprietárias do Imóvel, os quais não estão sujeitos a qualquer ônus, encargos ou gravames de qualquer origem, espécie ou natureza;

(xvii) o Empreendimento (a) não se encontra em zona de mananciais, (b) foram e serão obtidas, para as Unidades já disponibilizadas para comercialização na data de assinatura deste Acordo e para as Unidades que serão comercializadas após a data de assinatura deste Acordo, junto às autoridades competentes, todos e quaisquer alvarás, autorizações, permissões e licenças necessárias a alteração da vegetação e da topografia do Imóvel;

(xviii) não há fatos que evidenciem que uma autoridade governamental adotou, oficialmente ou formalmente, qualquer plano ou realizou qualquer estudo relacionado às seguintes matérias, tampouco à outras matérias que versem sobre assuntos que possam vir a afetar o Empreendimento na forma dos respectivos projetos aprovados junto às autoridades competentes: (a) instalação de utilidades públicas no Empreendimento; (b) alargamento, alinhamento ou modificação das vias de acesso e vias próximas aos Empreendimento; ou (c) constituição de qualquer restrição ao uso pleno dos Empreendimentos Imobiliários, inclusive, mas não se limitando a, restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao zoneamento, à demarcação como imóvel, parcial ou integralmente, foreiro, potencial construtivo, contrapartida à concessão de potencial construtivo, parcelamento de solo, acesso viário, produção de relatório de impacto urbanístico e vizinhança, código de obras,

35

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

segurança ao voo, saúde pública e preservação do patrimônio urbano, ambiental, arqueológico e histórico;

(xix) realizou *due diligence* quando da aquisição do Imóvel envolvido que compreendem o Empreendimento e declaram que não têm conhecimento de qualquer ação promovida, passivo, dúvida, contingência, de qualquer natureza, em face dos antecessores ao longo da cadeia dominial dos últimos 10 (dez) anos e/ou relacionado ao Imóvel que, por qualquer razão, possa vir a, de forma relevante, prejudicar, invalidar ou impactar, de qualquer forma, o desenvolvimento do Empreendimento, as SCPs, a SPE HOLDING e/ou o Investimento;

(xx) JHSF, Boa Vista, Corbas Administradora de Bens Ltda., Aveiro Incorporações Ltda., Jan Participações S.A. e JHSF Incorporações Ltda. são os únicos titulares das Quotas das SPEs JHSF, assumindo a JHSF e a Boa Vista, por meio do presente Acordo, a obrigação prevista no item 7.1 (xiii) acima;

(xxi) Não há, no conhecimento da JHSF, nenhuma disputa trabalhista, previdenciária ou relativa a contribuição social, ou reclamação formal, contra as SPEs JHSF perante qualquer autoridade governamental ou entidade com competência sobre os conflitos trabalhistas;

(xxii) No melhor entendimento da JHSF, não existem quaisquer reclamações de clientes das SPEs JHSF em relação às Unidades adquiridas e/ou em relação ao Empreendimento que possam ensejar qualquer Perda nos termos do item 10.1 abaixo;

(xxiii) Os dados do Empreendimento dos últimos 3 (três) anos utilizados pela JHSF para cálculo dos valores utilizados como premissas para definição da velocidade das vendas e dados do ano de 2012 para a definição do preço de vendas de cada produto do Empreendimento, conforme identificados no Plano de Negócios constante do Anexo II deste Acordo, são verdadeiros, corretos, precisos e válidos;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(xxiv) Toda e qualquer sociedade que venha ser utilizada para os fins de desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários do Empreendimento deverá aderir ao presente Acordo mediante celebração de aditivo entre as Partes; e

(xxv) Até a data de liquidação da Oferta do FII o Documento de Transferência será celebrado e protocolizado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo. A SPE JHSF 8 se compromete a, em até 10 (dez) dias úteis após a retirada do Documento Protocolizado da Junta Comercial, providenciar a respectiva prenotação do Documento de Transferência perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, para o fim de proceder à averbação nas matrículas n.º 54.958 e 54.219.

7.2. Declarações da SPE HOLDING: A SPE HOLDING declara e garante às SPEs JHSF, à JHSF e à Boa Vista o quanto segue:

(i) é sociedade empresária validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, como atualmente os têm conduzido;

(ii) tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena legitimidade e capacidade legal para celebrar este Acordo e para cumprir todas as obrigações e todos os atos aqui previstos;

(iii) tem ciência e concorda que até 30 de junho de 2013, a JHSF, as SPEs JHSF e a Boa Vista continuarão a comercializar Unidades do Empreendimento a terceiros, sendo certo que (a) o Plano de Negócios será devidamente ajustado para refletir referidas Unidades comercializadas até a referida data e (b) eventuais distratos relativos à comercialização de Unidades do Empreendimento que ocorram antes de 30 de junho de 2013 não integrarão o Empreendimento para fins deste Acordo de Investimento e, portanto, não constituirão patrimônios especiais das SCPs;

(iv) este Acordo constitui obrigação válida e vinculante, exequível contra ela de acordo com seus termos;

(v) inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à SPE HOLDING para a efetivação dos termos deste Acordo, o qual não ocasionará nem resultará: (i) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos ou compromissos; ou (ii) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações; e

(vi) A SPE HOLDING expressamente reconhece que todas as obrigações assumidas neste Acordo pela Boa Vista, Aveiro e JHSF são e devem ser interpretadas como exclusivamente referentes aos direitos e obrigações por elas detidos no Empreendimento, exceção feita à concessão de Fiança pela JHSF, conforme prevista na Cláusula Nona abaixo, à Alienação Fiduciária de Quotas e à Obrigação de Indenizar, prevista no item 10.1 abaixo;.

7.3. Declarações do FII: O FII declara e garante às SPEs JHSF e à JHSF o quanto segue:

(i) tem ciência e concorda que até 30 de junho de 2013, a JHSF, e a Boa Vista continuarão a comercializar Unidades do Empreendimento a terceiros, sendo certo que (a) o Plano de Negócios será devidamente ajustado para refletir referidas Unidades comercializadas até a referida data e (b) eventuais distratos relativos à comercialização de Unidades do Empreendimento que ocorram antes de 30 de junho de 2013 não integrarão o Empreendimento para fins deste Acordo de Investimento e, portanto, não constituirão patrimônios especiais das SCPs;

(ii) encontra-se devidamente constituído sob a forma de fundo de investimento imobiliário nos termos dispostos pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e de acordo com a legislação brasileira aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - CONDIÇÃO RESOLUTIVA

8.1. Condição Resolutiva: Nos termos do artigo 474 do Código Civil Brasileiro, consignam as Partes, como condições resolutivas expressas, para que o presente Acordo se resolva de pleno direito, caso não seja realizada a Subscrição Mínima da Oferta do FII, observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da

Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Condição Resolutiva").

8.2. Rescisão do Acordo: Caso seja caracterizada a Condição Resolutiva, o presente Acordo será automaticamente rescindido de pleno direito e não produzirá qualquer efeito.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA E DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

9.1. Garantia: Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pelas SPEs JHSF neste Acordo, nos Instrumentos de Constituição das SCPs, na Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, a SPE HOLDING contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2. Fiança: A JHSF, na qualidade de Fiadora, constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações financeiras assumidas pelas SPEs JHSF, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações assumidas ("Fiança").

9.3. Validade da Fiança: A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações das SPEs JHSF assumidas neste Acordo, nos Instrumentos de Constituição das SCPs, na Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Acordo, ou ainda, caso a SPE HOLDING conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4. Responsabilidade da Fiadora: A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Acordo, nos Instrumentos de Constituição das SCPs, na Alienação Fiduciária de Quotas e no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

39

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

9.5. Cumprimento das Obrigações: A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela SPE HOLDING, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro Dia Útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6. Atualização do Valor Solicitado: Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos no item 11.1 abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a SPE HOLDING venha a incorrer.

9.7. Extinção da Fiança: A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8. Renúncia de Direito: A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9. Exoneração da Fiança: É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

9.10. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela JHSF no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, foi celebrado, nesta data, o "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e outras Avenças" entre os sócios das SPEs JHSF, na qualidade de fiduciantes, a SPE HOLDING, na qualidade de fiduciária, e as SPEs JHSF, na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual até 49% (quarenta e nove por cento) das quotas de emissão das SPEs JHSF foram ou serão alienadas fiduciariamente em favor da SPE HOLDING ("Alienação Fiduciária de Quotas"), a ser definido após a oferta pública de distribuição das cotas de emissão do FII.

9.11. ACS SPEs JHSF: Em decorrência do quanto disposto no item 9.10 acima, foram celebradas, nesta data, as alterações dos Contratos Sociais das SPEs JHSF, para prever a Alienação Fiduciária de Quotas ("ACS SPE JHSF"), as quais serão

40

Carlos Eduardo Vergueiro

devidamente protocolizada na Junta Comercial competente no prazo de 10 (dez) dias às expensas das SPEs JHSF.

CLÁUSULA DEZ - DA INDENIZAÇÃO

10.1. Obrigação de Indenizar: As SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a SPE HOLDING, o FII, sócio majoritário da SPE HOLDING, a administradora do FII, a gestora do FII, intermediários participantes da Oferta do FII, suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do FII ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da SPE HOLDING no Empreendimento na qualidade de sócia participante das SCPs, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento, observada a obrigação de pagamento da Rentabilidade Mínima prevista neste Acordo; (ii) de qualquer descumprimento de quaisquer declarações e garantias constantes deste Acordo; e (iii) do descumprimento pelas SPEs JHSF, a JHSF e a Boa Vista de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Acordo.

10.2. Demanda de Terceiros: Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos do item 10.1 acima ("Demanda"), a JHSF e a Boa Vista, conforme o caso, e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos no item 10.3 abaixo.

10.3. Substituição Processual: Na hipótese prevista na parte final do item 10.2 acima, a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja

41

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, à lide.

10.3.1. *Acompanhamento da Defesa*: A defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela JHSF para acompanhar a defesa.

10.3.2. *Conflito de Interesses na Tese de Defesa da Demanda*: A JHSF e/ou a Boa Vista, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da JHSF e/ou da Boa Vista, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme ratificado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente culpa ou dolo da JHSF e/ou da Boa Vista.

10.4. Custos: A JHSF e/ou a Boa Vista, conforme aplicável, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto no subitem 10.3.1) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Pagamento das Perdas: Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos do item 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos no item 10.4 acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela SPE HOLDING à JHSF e/ou à Boa Vista nesse sentido desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados

42

Carlos Eduardo Vergueiro
JURISCO

pela JHSF ou pela Boa Vista, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos no item 10.1.

CLÁUSULA ONZE - DOS ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1. O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da Taxa Selic ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa Selic do mês imediatamente anterior ao da data de vencimento da obrigação pecuniária até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima..

CLÁUSULA DOZE - DA OBRIGAÇÃO DE NÃO COMPETIR

12.1 Obrigação de Não Competir: As Partes concordam que, durante o prazo de vigência do FII, ou até que 90% (noventa por cento) das cotas do FII tenham sido amortizadas, a JHSF, bem como seu .controlador final indireto (Sr. José Auriemo Neto ou seus sucessores, a qualquer título), controladas, coligadas, sociedades sob controle comum, não poderão lançar qualquer outro empreendimento da mesma natureza do Empreendimento, qual seja, segunda moradia residencial de alto padrão, que venha a, de qualquer forma, concorrer com o Empreendimento, afetando o preço ou velocidade de venda das Unidades, em um raio de 20 (vinte) quilômetros calculados a partir centro do terreno do Empreendimento ("Obrigação de Não Competir").

12.1.1. *Exceção da Obrigação de Competir*: A Obrigação de Não Competir estabelecida no item 12.1 acima não se aplica (i) às áreas que forem futuramente integradas ao Empreendimento; e (ii) ao empreendimento denominado "Catarina", atualmente em desenvolvimento pela JHSF na municipalidade de São Roque, estado de São Paulo, e adjacências.

CLÁUSULA TREZE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Carlos Eduardo Vergueiro

13.1. Títulos: Os títulos inseridos nos itens deste Acordo são para fins de conveniência somente, não afetando a interpretação deste Acordo.

13.2. Regência das SCPs: As SCPs serão regidas pelas disposições deste Acordo, pelas disposições contidas nos seus respectivos Instrumentos de Constituição e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

13.3. Notificações: Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 1, 27° andar (parte)São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **Boa Vista, e SPEs JHSF**:

Att.: Sr. José Auriemo Neto
Avenida Magalhães de Castro, 4.800, Torre 1, 27° andar (parte), São Paulo-SPSão Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amara
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

13.3.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Acordo poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

13.4. Irrevogabilidade e Irretratabilidade: Este Instrumento é celebrado em caráter irretratável, irrevogável e vinculante, em relação às Partes, aos Intervenientes

45

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Anuentes e seus sucessores, exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, a partir da data de sua assinatura.

13.5. Vigência: Este Acordo produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto das SCPs, conforme previsto nos respectivos Instrumentos de Constituição das SCPs.

13.6. Custos: Caberão exclusivamente às SPEs JHSF todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento, a perfeita formalização deste Acordo, da Alienação Fiduciária de Quotas, da ACS SPEs JHSF e demais acordos e instrumentos vinculados ao Investimento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

13.7. Informações Confidenciais: As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

13.7.1. As regras de confidencialidade estabelecidas no item 13.6 não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela SPE HOLDING aos seus sócios, pelo FII a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos

46

Carlos Eduardo Verguei...
JHSF
JURÍDICO

os demais envolvidos no FII ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

13.7.2. Cada Parte e Interveniente Anuente concorda em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto neste Acordo e dele decorrente, exceto quanto aos atos e fatos referidos no item 13.6.1.

13.8. Divergência: Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Acordo e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Acordo. A Alienação Fiduciária de Quotas, os Instrumentos de Constituição das SCPs e o Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas devem ser interpretados em conjunto com este Acordo, sendo que, na hipótese de controvérsia quanto à interpretação entre os termos e condições deste Acordo e os demais a correlatos ao investimento, prevalecerão as disposições deste Acordo.

13.9. Renúncia: O não exercício de qualquer direito decorrente deste Acordo por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito.

13.10. Independência das Cláusulas: Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

13.11. Aditivo: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Acordo terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

47

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

13.12. Vinculação: Este Acordo vincula as Partes, os Intervenientes Anuentes e os seus respectivos sucessores e cessionários aqui autorizados.

13.13. Título Executivo: Este Acordo e instrumentos em anexo constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

13.14. Execução Específica: As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA CATORZE - DA LEI APLICÁVEL E DA ARBITRAGEM

14.1. Lei Aplicável: Este Acordo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

14.2. Litígios: Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Acordo deverão ser submetidos à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela CAM, de acordo com seu Regulamento da CAM e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

14.3. Tribunal Arbitral: O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

14.4. Resolução de Controvérsias: Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

48

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

14.5. Local: A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

14.6. Sentença Arbitral: A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

14.7. Poder Judiciário: Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Acordo, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser

14.8. Responsável pelos Custos da Arbitragem: Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 24 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

49

Carlos Eduardo Vergueiro
VBSO
JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Nome: DIMITRY LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 652.018-8
Gerência Nuv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

51

(Página de assinaturas 3/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

52

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Verzueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 5/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

54

(Página de assinaturas 6/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 7/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 8/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

57

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 9/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Verguero
JUCESP

(Página de assinaturas 10/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

59

(Página de assinaturas 11/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 12/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

61

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 13/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Verguinho

(Página de assinaturas 14/14 do Acordo de Investimento, celebrado em de maio de 2013, entre JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., Ferrara Incorporações Ltda., Canárias Administradora de Bens Ltda., Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., JHSF Participações S.A., Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda.)

CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

Testemunhas:

1.

Nome: André Gustavo Vieira dos Santos

RG: CPF: 303.916.128-83

CPF/MF:

2. Carlos Henrique de Araujo

Nome: Carlos Henrique de Araujo

RG: 43.515.514-3

CPF/MF: 364.026.878-84

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

63

MEMORIAL INFRAESTRUTURA
EMPREENDIMENTO FAZENDA BOA VISTA
Município de Porto Feliz/Iperó – SP

I-FASE 02

As obras de infraestrutura do loteamento estão devidamente concluídas e vistoriadas pela Prefeitura do Município de Porto Feliz.

1. Sistema Viário

O Sistema viário do loteamento é dimensionado para tráfego médio, de acordo com a classificação da Prefeitura do Município de São Paulo, implantando a largura do leito carroçável de 3,5 a 6,0 metros.

Status: já entregue à Associação e em operação, aprovado pela Prefeitura do Município de Porto Feliz. Apesar de não prevista, e se fazer necessária em razão do uso indevido do pavimento (devido o trafego de carga acima do limite a qual foi dimensionado), a reciclagem da pavimentação asfáltica está sendo realizada de acordo com ensaios e estudos com o acompanhamento da ABCP (Associação Brasileira de Cimento Portland) e tem a sua conclusão prevista para dezembro de 2013.

2. Sistema de Águas Pluviais

O sistema de drenagem pluvial esta projetado buscando sempre o uso da drenagem superficial, composta por canaletas de grama em ambos os lados do viário e em todo seu percurso, O método utilizado foi executado de maneira a não prejudicar as raízes das arvores adultas já existentes. Nos pontos onde não há o escoamento natural, existem caixas de captação para condução subterrânea das águas até sua dissipação nos lagos e cursos d água.

Status: já entregue à Associação e em operação.

3. Abastecimento de Água

Sistema de abastecimento interligado sendo composto por captação superficial das águas do Rio Sorocaba localizado na fase 2; e por captação de 3 poços artesianos profundos localizados na fase 03. Com capacidade total na sua completa implantação de 247m3/h.
Além do abastecimento de águas destinada as residências e amenities, o empreendimento conta também com a captação superficial de águas dos lagos existentes no loteamento para irrigação do Campo de Golf 1, dos Campos de Polo e Centro Equestre.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Status: já entregue à Associação e em operação, tendo sido a rede interligada ao sistema geral de abastecimento de água tratada da Fazenda Boa Vista, composto de Poços Artesianos e Captação direta do Rio Sorocaba.

Adicionalmente, será flexibilizada a perfuração de Poços Artesianos particulares, devidamente submetidos à aprovação da Associação.

4. Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto

O loteamento possuirá duas Estações de Tratamento de Esgoto, localizadas na fase 02 e 06. Estas serão dimensionadas na sua totalidade para 22,54l/s, com execução faseada. O tratamento atenderá os limites estabelecidos pelo Artigo 18 do Decreto 8468/76, Resolução CONAMA 357/05 e Resolução CONAMA 397/08.

Status: já entregue à Associação e em operação, através da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) 2, parte do sistema geral da Fazenda Boa Vista .

5. Rede de Distribuição de Energia Elétrica

O sistema de distribuição de energia elétrica foi implantado de forma subterrânea e está dimensionado conforme normas e especificações exigidas pela Concessionária CPFL (GED 4101 - Rede de Distribuição Subterrânea para Condomínios).

Status: já entregue à Associação e em operação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz). A sua execução está sendo recebida pela mesma, atual operadora, e tem a sua conclusão prevista para agosto/2013.

6. Rede de Iluminação Pública

Rede de iluminação do viário composta por luminárias de balizamento, postes e luminárias paisagísticas, com acionamento automático realizado por fotocélula.

Status: já entregue à Associação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz), tendo sido a sua execução recebida pela mesma, atual operadora do Município de Porto Feliz.

7. Rede de Telefonia e dados

Implantada de forma subterrânea, e conforme normas e especificação da concessionária Telefônica. Ficando a cargo da empresa operadora, proceder à especificação e estrutura de cabeamento das centrais de distribuição de

Carlos Eduardo Vergueiro

telefonia até as residências. A empresa operadora disponibiliza o serviço na mais alta qualidade através da fibra óptica.

Status: já entregue à Associação, aprovado e executado nos padrões da Companhia Telefônica.

8. Sistema de Coleta e Destinação do Lixo

Status: já entregue à Associação, com operadora do Município de Porto Feliz.

9. Perímetro – Proteção

Nos perímetros do loteamento, será construído um muro de aproximadamente 3m de altura com concertina, e ainda, distante deste, aproximadamente 1,5m, será instalado alambrado.

Status: já entregue à Associação. A sua complementação está sendo realizada e tem a sua conclusão prevista para dezembro/2013.

II-FASE 03

As obras de infraestrutura do loteamento estão devidamente concluídas e vistoriadas pela Prefeitura do Município de Porto Feliz.

1. Sistema Viário

O Sistema viário do loteamento é dimensionado para tráfego médio, de acordo com a classificação da Prefeitura do Município de São Paulo, implantando a largura do leito carroçável de 3,5 a 6,0 metros.

Status: já entregue à Associação e em operação, aprovado pela Prefeitura do Município de Porto Feliz. Apesar de não prevista, e se fazer necessária em razão do uso indevido do pavimento (devido o trafego de carga acima do limite a qual foi dimensionado), a reciclagem da pavimentação asfáltica está sendo realizada de acordo com ensaios e estudos com o acompanhamento da ABCP (Associação Brasileira de Cimento Portland) e tem a sua conclusão prevista para dezembro de 2013.

2. Sistema de Águas Pluviais

O sistema de drenagem pluvial esta projetado buscando sempre o uso da drenagem superficial, composta por canaletas de grama em ambos os lados do viário e em todo seu percurso. O método utilizado foi executado de maneira a não prejudicar as raízes das arvores adultas já existentes. Nos pontos onde não há o escoamento natural, existem caixas de captação para condução subterrânea das águas até sua dissipação nos lagos e cursos d água.

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

Status: já entregue à Associação e em operação.

3. Abastecimento de Água

Sistema de abastecimento interligado sendo composto por captação superficial das águas do Rio Sorocaba localizado na fase 2; e por captação de 3 poços artesianos profundos localizados na fase 03. Com capacidade total na sua completa implantação de 247m3/h.
Além do abastecimento de águas destinada as residências e amenities, o empreendimento conta também com a captação superficial de águas dos lagos existentes no loteamento para irrigação do Campo de Golf 1, dos Campos de Polo e Centro Equestre.

Status: já entregue à Associação e em operação, tendo sido a rede interligada ao sistema geral de abastecimento de água tratada da Fazenda Boa Vista, composto de Poços Artesianos e Captação direta do Rio Sorocaba.

Adicionalmente, será flexibilizada a perfuração de Poços Artesianos particulares, devidamente submetidos à aprovação da Associação.

4. Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto

O loteamento possuirá duas Estações de Tratamento de Esgoto, localizadas na fase 02 e 06. Estas serão dimensionadas na sua totalidade para 22,54l/s, com execução faseada. O tratamento atenderá os limites estabelecidos pelo Artigo 18 do Decreto 8468/76, Resolução CONAMA 357/05 e Resolução CONAMA 397/08.

Status: já entregue à Associação e em operação, através da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) 1, parte do sistema geral da Fazenda Boa Vista .

5. Rede de Distribuição de Energia Elétrica

O sistema de distribuição de energia elétrica foi implantado de forma subterrânea e está dimensionado conforme normas e especificações exigidas pela Concessionária CPFL (GED 4101 - Rede de Distribuição Subterrânea para Condomínios).

Status: já entregue à Associação e em operação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz). A sua execução está sendo recebida pela mesma, atual operadora, e tem a sua conclusão prevista para agosto/2013.

6. Rede de Iluminação Pública

Carlos Eduardo Vergueiro

Rede de iluminação do viário composta por luminárias de balizamento, postes e luminárias paisagísticas, com acionamento automático realizado por fotocélula.

Status: já entregue à Associação e em operação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz), tendo sido a sua execução recebida pela mesma, atual operadora do Município de Porto Feliz.

7. Rede de Telefonia e dados

Implantada de forma subterrânea, e conforme normas e especificação da concessionária Telefônica. Ficando a cargo da empresa operadora, proceder à especificação e estrutura de cabeamento das centrais de distribuição de telefonia até as residências. A empresa operadora disponibiliza o serviço na mais alta qualidade através da fibra óptica.

Status: já entregue à Associação, aprovado e executado nos padrões da Companhia Telefonica.

8. Sistema de Coleta e Destinação do Lixo

Status: já entregue à Associação, com operadora do Município de Porto Feliz.

9. Perímetro – Proteção

Nos perímetros do loteamento, será construído um muro de aproximadamente 3m de altura com concertina, e ainda, distante deste, aproximadamente 1,5m, será instalado alambrado.

Status: já entregue à Associação. A sua complementação está sendo realizada e tem a sua conclusão prevista para dezembro/2013.

IV-FASE 04

Fase em desenvolvimento, o projeto seguirá o padrão das Fases já entregues.

V-FASE 05

As obras de infraestrutura do loteamento estão devidamente concluídas e vistoriadas pela Prefeitura do Município de Porto Feliz.

1. Sistema Viário

Carlos Eduardo Vergueiro

68

O Sistema viário do loteamento é dimensionado para tráfego médio, de acordo com a classificação da Prefeitura do Município de São Paulo, implantando a largura do leito carroçável de 3,5 a 6,0 metros.

Status: já entregue à Associação e em operação, aprovado pela Prefeitura do Município de Porto Feliz.

2. Sistema de Águas Pluviais

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista para março/2014.

3. Abastecimento de Água

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista para março/2014.

4. Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista para março/2014.

5. Rede de Distribuição de Energia Elétrica

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista para março/2014.

6. Rede de Iluminação Pública

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista março/2014.

7. Rede de Telefonia e dados

Projeto em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues. Tem a sua execução e entrega prevista para Junho/2014.

8. Sistema de Coleta e Destinação do Lixo

Status: já entregue à Associação, com operadora do Município de Porto Feliz.

9. Perímetro – Proteção

Nos perímetros do loteamento, será construído um muro de aproximadamente 3m de altura com concertina, e ainda, distante deste, aproximadamente 1,5m, será instalado alambrado, conforme layout, já entregue à Associação. A sua

Carlos Eduardo Verguelro

69

complementação está sendo realizada e tem a sua conclusão prevista para dezembro/2013.

VI-FASE 06

O Sistema viário do loteamento dimensionado para tráfego médio, conforme classificação da Prefeitura do Município de São Paulo, implantando a largura do leito carroçável de 3,5 a 6,0 metros.

1. Sistema Viário

O Sistema viário do loteamento é dimensionado para tráfego médio, de acordo com a classificação da Prefeitura do Município de São Paulo, implantando a largura do leito carroçável de 3,5 a 6,0 metros.

Status: já entregue à Associação e em operação, aprovado pela Prefeitura do Município de Porto Feliz. Apesar de não prevista, e se fazer necessária em razão do uso indevido do pavimento (devido o trafego de carga acima do limite a qual foi dimensionado), a reciclagem da pavimentação asfáltica está sendo realizada de acordo com ensaios e estudos com o acompanhamento da ABCP (Associação Brasileira de Cimento Portland) e tem a sua conclusão prevista para dezembro de 2013.

2. Sistema de Águas Pluviais

O sistema de drenagem pluvial esta projetado buscando sempre o uso da drenagem superficial, composta por canaletas de grama em ambos os lados do viário e em todo seu percurso, O método utilizado foi executado de maneira a não prejudicar as raizes das arvores adultas já existentes. Nos pontos onde não há o escoamento natural, existem caixas de captação para condução subterrânea das águas até sua dissipação nos lagos e cursos d água.

Status: já entregue à Associação e em operação.

3. Abastecimento de Água

Sistema de abastecimento interligado sendo composto por captação superficial das águas do Rio Sorocaba localizado na fase 2; e por captação de 3 poços artesianos profundos localizados na fase 03. Com capacidade total na sua completa implantação de 247m3/h.
Além do abastecimento de águas destinada as residências e amenities, o empreendimento conta também com a captação superficial de águas dos lagos existentes no loteamento para irrigação do Campo de Golf 1, dos Campos de Polo e Centro Equestre.

70

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

Status: já entregue à Associação e em operação, tendo sido a rede interligada ao sistema geral de abastecimento de água tratada da Fazenda Boa Vista, composto de Poços Artesianos e Captação direta do Rio Sorocaba.

Adicionalmente, será flexibilizada a perfuração de Poços Artesianos particulares, devidamente submetidos à aprovação da Associação.

4. Sistema de Coleta, Afastamento, Tratamento e Disposição Final de Esgoto

O loteamento possuirá duas Estações de Tratamento de Esgoto, localizadas na fase 02 e 06. Estas serão dimensionadas na sua totalidade para 22,54l/s, com execução faseada. O tratamento atenderá os limites estabelecidos pelo Artigo 18 do Decreto 8468/76, Resolução CONAMA 357/05 e Resolução CONAMA 397/08.

Status: já entregue à Associação e em operação, através da ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) 1, parte do sistema geral da Fazenda Boa Vista .

5. Rede de Distribuição de Energia Elétrica

O sistema de distribuição de energia elétrica foi implantado de forma subterrânea e está dimensionado conforme normas e especificações exigidas pela Concessionária CPFL (GED 4101 - Rede de Distribuição Subterrânea para Condominios).

Status: já entregue à Associação e em operação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz). A sua execução está sendo recebida pela mesma, atual operadora, e tem a sua conclusão prevista para agosto/2013.

6. Rede de Iluminação Pública

Rede de iluminação do viário composta por luminárias de balizamento, postes e luminárias paisagísticas, com acionamento automático realizado por fotocélula.

Status: já entregue à Associação e em operação, projeto aprovado pela CPFL (Companhia Piratininga de Força e Luz), tendo sido a sua execução recebida pela mesma, atual operadora do Município de Porto Feliz.

7. Rede de Telefonia e dados

Implantada de forma subterrânea, e conforme normas e especificação da concessionária Telefônica. Ficando a cargo da empresa operadora, proceder à especificação e estrutura de cabeamento das centrais de distribuição de telefonia até as residências. A empresa operadora disponibiliza o serviço na mais alta qualidade através da fibra óptica.

71

Jorge Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Status: já entregue à Associação, aprovado e executado nos padrões da Companhia Telefônica.

8. Sistema de Coleta e Destinação do Lixo

Status: já entregue à Associação, com operadora do Município de Porto Feliz.

9. Perímetro – Proteção

Nos perímetros do loteamento, será construído um muro de aproximadamente 3m de altura com concertina, e ainda, distante deste, aproximadamente 1,5m, será instalado alambrado.

Status: já entregue à Associação. A sua complementação está sendo realizada e tem a sua conclusão prevista para dezembro/2013.

10. Portaria Social

A portaria social conta com controle de acesso de proprietários e visitantes, além de estacionamento de espera para visitantes não cadastrados na área de clausura e apoio aos funcionários da portaria com sanitários. O controle é realizado através de câmeras de leitura de placa e de monitoramento, cartão de aproximação, senha e impressão digital.

Status: já entregue à Associação e em operação.

VII-FASE 07

Fase em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues.

VIII-FASE 08

Fase em desenvolvimento e seguirá o padrão das Fases já entregues.

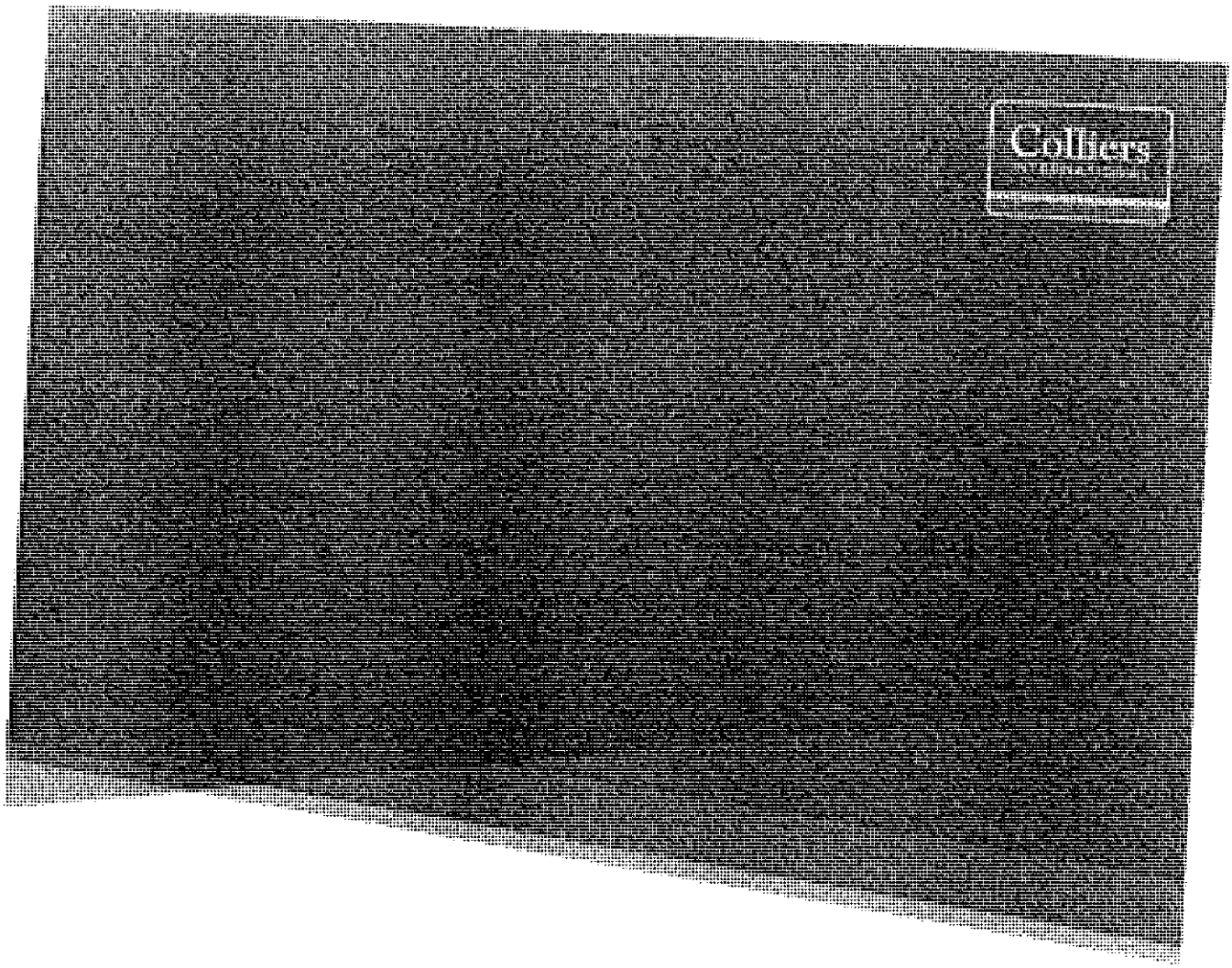
IX-NOTA

Os prazos mencionados anteriormente poderão sofrer alterações em decorrência de fatores alheios da vontade da empreendedora, tais como: greves, ocorrências de casos fortuitos, força maior, atrasos nas concessões das autorizações legalmente necessárias e embargos de obras.

72

Carlos Eduardo Verguteiro

ANEXO II - PLANO DE NEGÓCIOS



Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

ELABORADO PARA JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

MAIO DE 2013

LAUDO 2.176/13

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 366 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO 4

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 5

3 PANORAMA DE MERCADO 7

3.1 Área de Influência 7

3.2 Definições 7

3.3 Dimensionamento 8

3.4 Estudo de Mercado de Lotes em Condomínios 11

3.4.1 Disponibilidade por Lote 13

3.4.2 Evolução de Preços de Venda 15

3.4.3 Valores Praticados 16

3.4.4 Velocidade de Vendas 17

3.4.5 Fluxo de Pagamentos 17

3.4.6 Estoque Futuro 19

3.5 Residencial 20

3.5.1 Fluxo de Pagamentos 22

4 AVALIAÇÃO DOS ATIVOS 23

4.1 Resumo 23

4.2 Localização 24

4.3 Características da Propriedade 26

4.3.1 Terreno 26

4.3.2 Construções 26

4.3.3 Relatório Fotográfico 29

4.4 Histórico Comercial 37

4.4.1 Lotes 37

4.4.2 Estâncias 38

4.4.3 Villas 39

4.5 Avaliação 40

4.5.1 Metodologia 40

4.5.2 Valor de Mercado 40

Carlos Eduardo Verguetro
JURÍDICO

Rua dos Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3523-0000
FAX +55 11 3523-0001

4.6.3 Avaliação do Ativo 40

4.6 *Valor do Empreendimento* 44

5 Estudo de Viabilidade 46

5.1 *Introdução* 46

5.2 *Premissas* 46

5.2.1 Resultado Líquido Operacional 46

5.2.2 Valor da Oferta 46

5.2.3 Despesas Recorrentes do FII 46

5.2.4 Viabilidade 47

6 Encerramento 47

..... 49

Carlos Eduardo Vertuan
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

1 INTRODUÇÃO

Presente laudo tem como finalidade a avaliação das unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista que farão parte do Fundo de Investimento Imobiliário (FII em diante) JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.

O FII será composto por participação na venda do estoque do projeto localizado no município de Porto Feliz/SP.

O relatório contem três partes principais:

- Estudo de mercado dos projetos que concorrem com a Fazenda Boa Vista (casas e loteamentos).
- A avaliação apresenta os valores presentes do estoque das unidades que serão adquiridos pelo FII.
- O estudo de viabilidade apresenta os resultados esperados pela visão do cotista.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Colliers International Brasil, seu cartão de visita [illegible] Colliers International Property Consultants, [illegible] accurately

Rua das Olimpíadas, 205 7º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A data-base desse relatório é Março de 2013, portanto os valores e considerações refletem as características do imóvel e a situação de mercado nesse momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo JHSF, considerando como verdadeiros confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo JHSF.

Adicionalmente, a JHSF entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

A COLLIERS não será responsável por atualizar ou suplementar qualquer informação contida no Relatório, salvo expressa solicitação da JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO que deverá ser objeto de contratação adicional.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

O imóvel foi avaliado na suposição que esteja livre e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

A COLLIERS não assume responsabilidade sobre aspecto legal e técnico do imóvel ou a ele referentes, ainda que fornecidos pelo cliente, excluindo-se as responsabilidades inerentes ao exercício de sua função para o escopo contratado.

A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros, por não integrarem o escopo dos serviços ora contratados.

A COLLIERS não efetuou medições de campo para realização deste relatório.

A COLLIERS não fez consulta junto aos órgãos públicos de âmbito municipal, estadual, federal, autarquias, entre outros, no que tange a situação legal e/ou fiscal do imóvel.

Os valores estão fixados em moeda nacional corrente, ou seja, Real (R$) e são validos para a data base.

Colliers International Brasil, and each of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and is member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 400 offices throughout more than 60 countries.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho, baseadas em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

Carlos Eduardo Vergara
JUSP JURÍDICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 500 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua dos Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3523-0000
FAX +55 11 3523-0001

3 PANORAMA DE MERCADO

3.1 Área de Influência

Definiu-se como região de abrangência para os estudos os empreendimentos de alto padrão inseridos nos municípios distantes em até 150 km da Capital Paulista.

3.2 Definições

Visando o entendimento do trabalho, foram utilizadas as seguintes nomenclaturas e definições:

Dimensionamento do Estoque: Volume do estoque existente, construção e em projeto

Analise critica do estoque: Descrição quanto ao padrão construtivo e qualidade do estoque

Disponibilidade: lotes e residências disponíveis em cada segmento padrão

Valores praticados: Preços de venda pedidos

Tabela de vendas: Forma de pagamento

Estoque futuro: Estoque em projeto e construção para os próximos anos

Carlos Eduardo Verzoni
JURÍDICO

Colliers International Brasil, and each of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member of the Colliers International Property Consultants, an alliance of independent companies with over 512 offices throughout more than 62 countries.

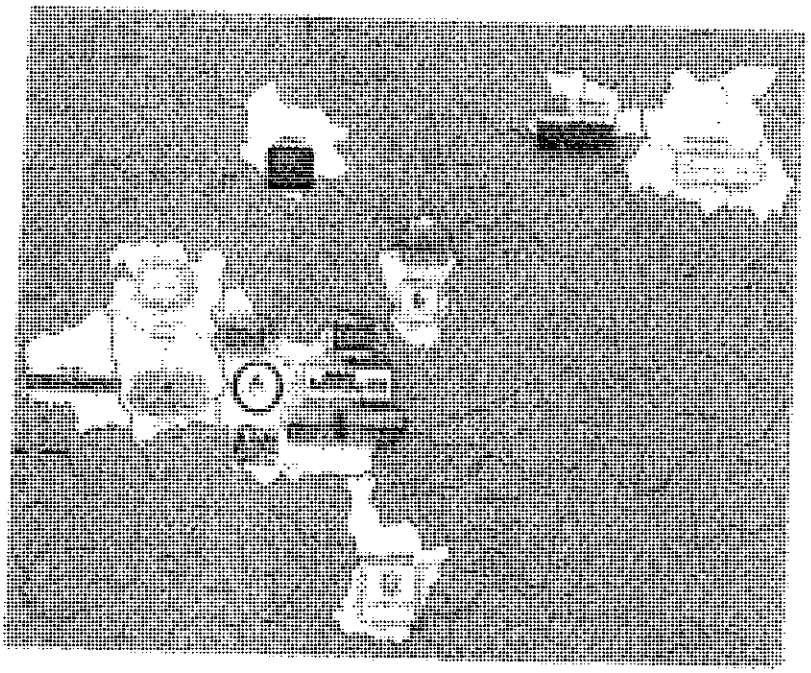
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

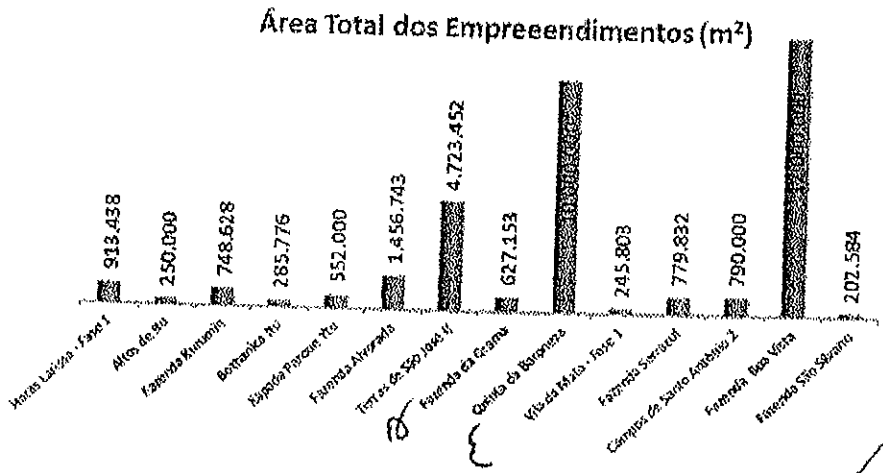
Colliers INTERNATIONAL

3.3 Dimensionamento

Para elaboração do estudo foram levantados 15 empreendimentos, listados abaixo:



Estes empreendimentos estão distribuídos da seguinte forma:



Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua dos Chanés, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

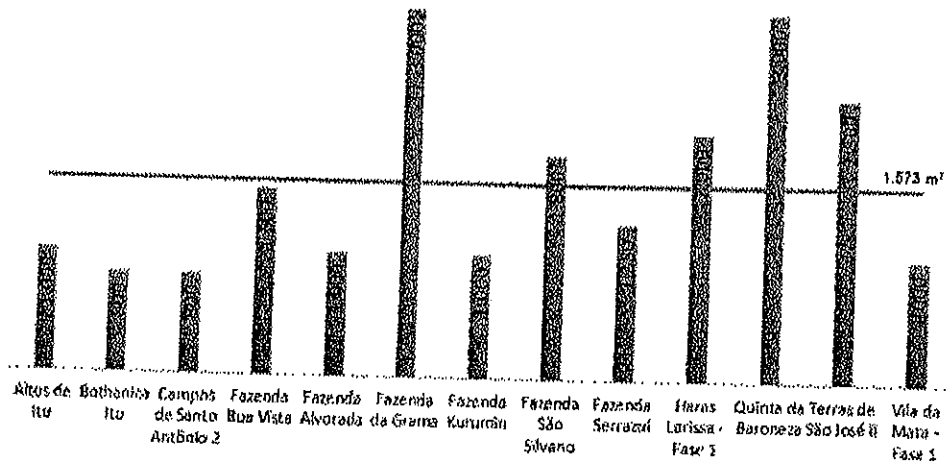
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

O gráfico acima ilustra o dimensionamento total dos empreendimentos, sendo os detentores das maiores áreas são o Fazenda Boa Vista com 12 milhões m² e o Residencial Quinta da Baroneza com 10 milhões m², ambos considerados como de alto padrão. Já o menor empreendimento é o Fazenda São Silvano, com 202.580 m² de área.

Vale ressaltar que os empreendimentos em projeto, com previsão para início do ano de 2013, não estão representados neste gráfico.

A área média dos lotes nos condomínios é de 1.555,88 m². A fase 3 do Haras Larissa não está computada no gráfico acima por se tratar de ménages com 24.000 m², ou seja, um produto diferente do restante encontrado no estudo.

Area Média dos Lotes por m²



Os anos de 2008 e 2011 foram os que mais disponibilizaram empreendimentos no mercado. Em 2008 foram entregues os empreendimentos Fazenda Da Grama, Fazenda Alvorada e Xapada Parque Ytu. Em 2011 houve a entrega do Bothanica Itu, Altos de Itu e Fazenda São Silvano.

Futuramente, a região irá receber mais 6 empreendimentos, sendo 2 em 2013 (o Vila da Mata - Fase 1 e o Campos de Santo Antônio 2) 2 em 2015 (o Haras Larissa – Fase 2 e 3) e outros 2 em 2016 (o Fazenda Greenfield e o Vila da Mata – fase 2).

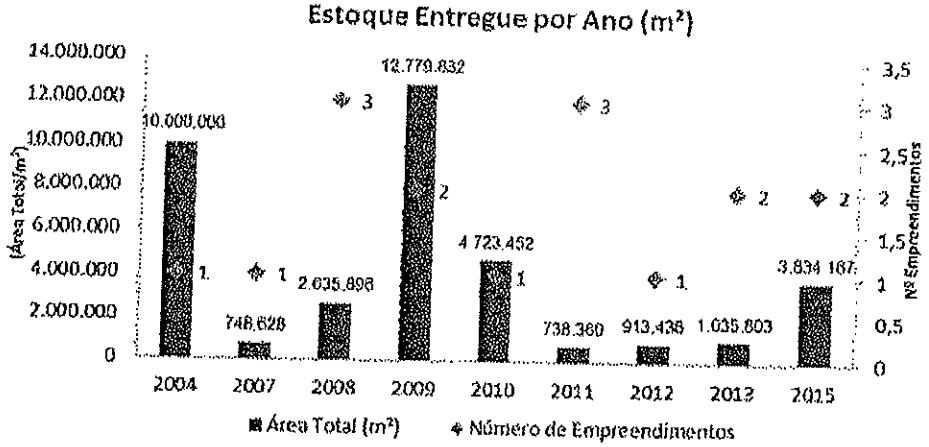
Carlos Eduardo Verçosa
JURÍDICO

Colliers International Brasil, uma corretora de subscrições S.A. de investimentos inscrita sob o número [illegible] e a atividade [illegible] de Property Consultants, um [illegible] com [illegible] escritórios independentes em [illegible] países ao redor do mundo.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.Colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

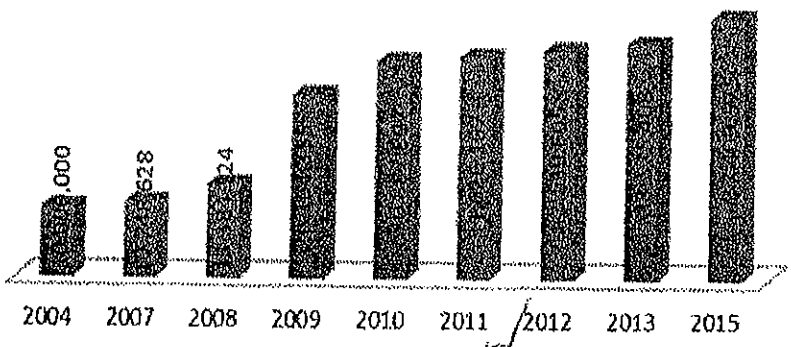
Colliers INTERNATIONAL



No ano de 2009, com a entrega da Fazenda Boa Vista e Fazenda Serrazul, observou-se um crescimento de 100% na quantidade de m² naquele ano. O crescimento médio anual do estoque foi de 15,89% entre 2004 e 2012.

Para os próximos 3 anos, projeta-se crescimento médio de apenas 4,76%. Vale lembrar que se espera para o ano de 2016 a entrega de outros 2 empreendimentos, o Fazenda Greenfield e a segunda fase do Vila da Mata, porém até o término desse estudo, não foram divulgadas informações referente às áreas totais dos mesmos.

Evolução do Estoque no Tempo (m²)



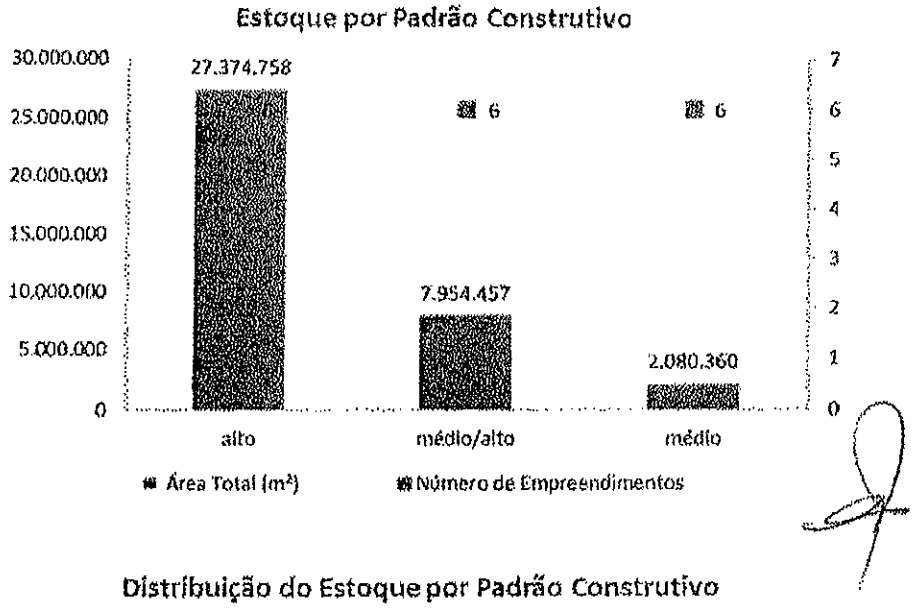
Carlos Eduardo Verçosa
JUCESP

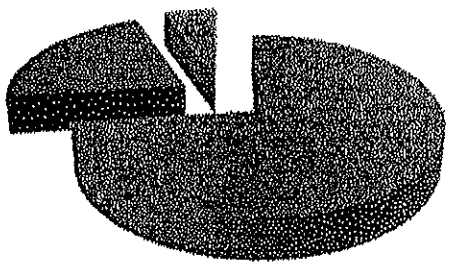
Rua dos Europeus, 205 1º andar
04551-060 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.4 Estudo de Mercado de Lotes em Condomínios

Dentro da área de abrangência do estudo, nota-se que empreendimentos de alto padrão possuem fatia de mercado maior que as de padrão médio e médio-alto, representando cerca de 70% do estoque total, porém com a mesma quantidade de empreendimentos.

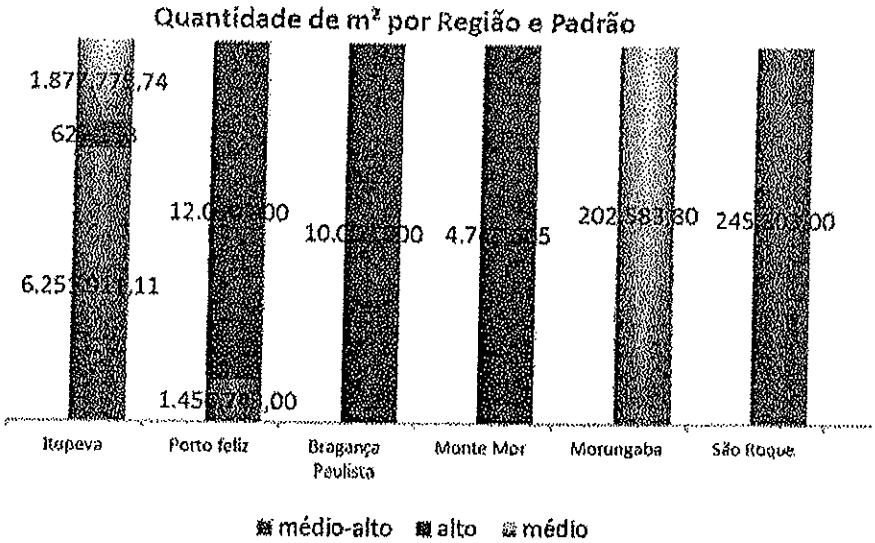




Carlos Eduardo Vergueiro

Rua dos Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



A região de Porto Feliz e Bragança Paulista concentram os maiores estoques de condomínios de alto padrão, seguidas por Monte Mor.

Quanto aos empreendimentos de médio padrão, concentram-se principalmente no município de Itupeva, seguido por Morangaba, o qual contempla 20% dos empreendimentos deste padrão.

Já aqueles de médio-alto padrão, podem ser encontrados principalmente em Itupeva. Porto Feliz e São Roque também possuem empreendimentos deste padrão, porém ocupando menores áreas.

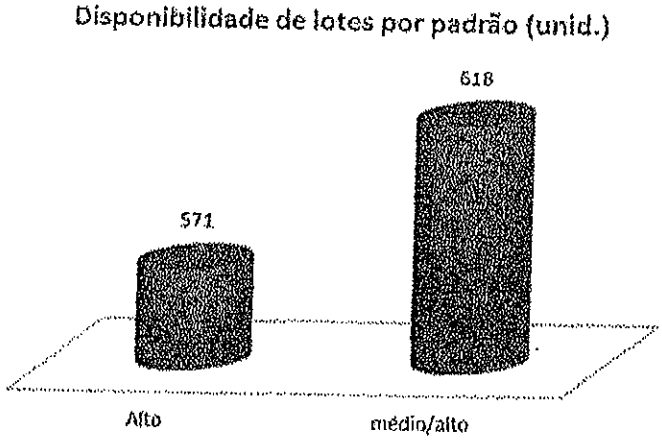
Carlos Eduardo Vargues
JURÍDICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member of the Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 323 offices throughout more than 60 countries worldwide.

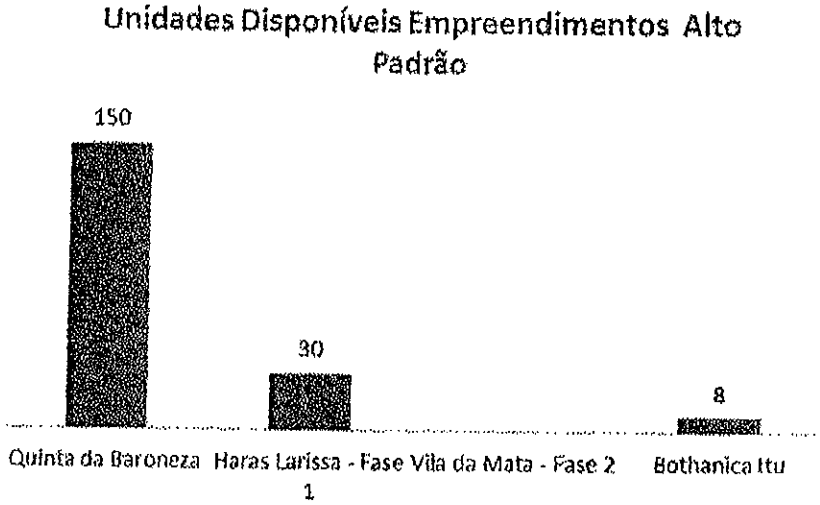
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-3000
FAX +55 11 3323-3001

3.4.1 Disponibilidade por Lote



Há maior disponibilidade nos empreendimentos de médio-alto padrão: cerca de 52% do total de lotes disponível.



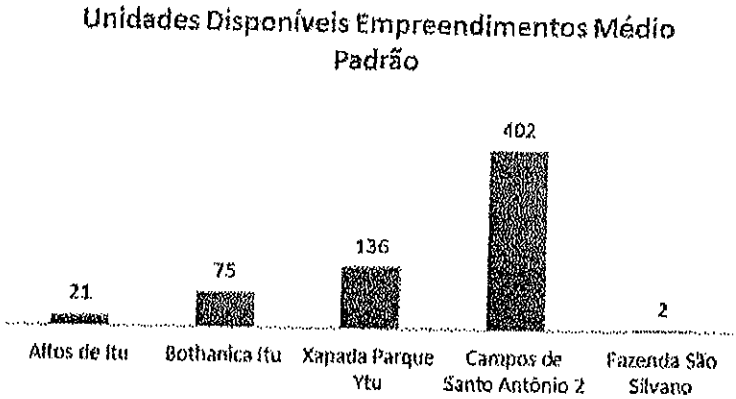
Na disponibilidade de lotes nos empreendimentos de alto padrão observamos que o Haras Larissa concentra 230 unidades disponíveis somando as 30 unidades da fase 1 e 200 na fase 2, apresentando-se como o empreendimento com mais unidades disponíveis. Além disso, sua terceira fase possui ainda 18 mênages disponíveis.

Carlos Eduardo Versiani
JURID

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

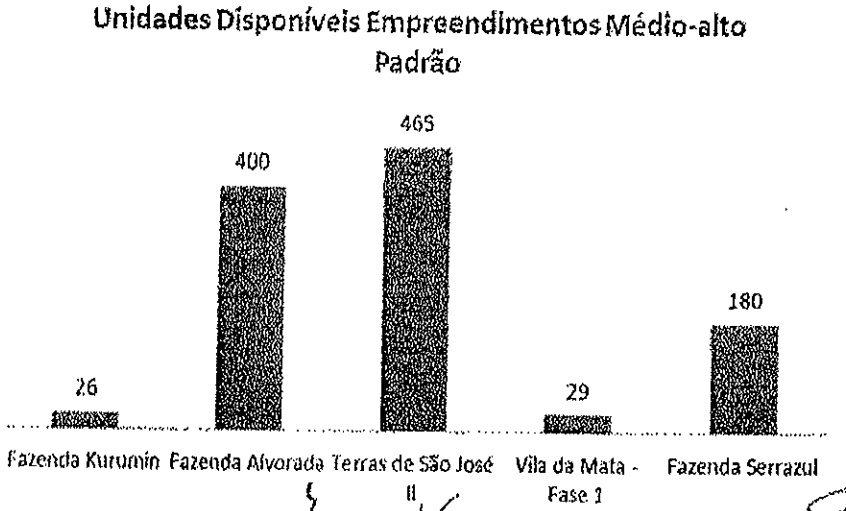
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

A Fazenda Boa Vista possui 71 unidades disponíveis, representando 12% do total disponível.



Com relação aos empreendimentos de médio padrão, observa-se que o Campos de Santo Antônio 2 é o que possui maior número de unidades disponíveis – um total de 402 lotes.

Quanto aos empreendimentos de médio-alto padrão, destacam-se o Terras de São José II, em Itu, e o Fazenda Alvorada, em Porto Feliz, por possuírem maior quantidade de lotes disponíveis, somando 665 lotes.



Carlos Eduardo Vergueiro

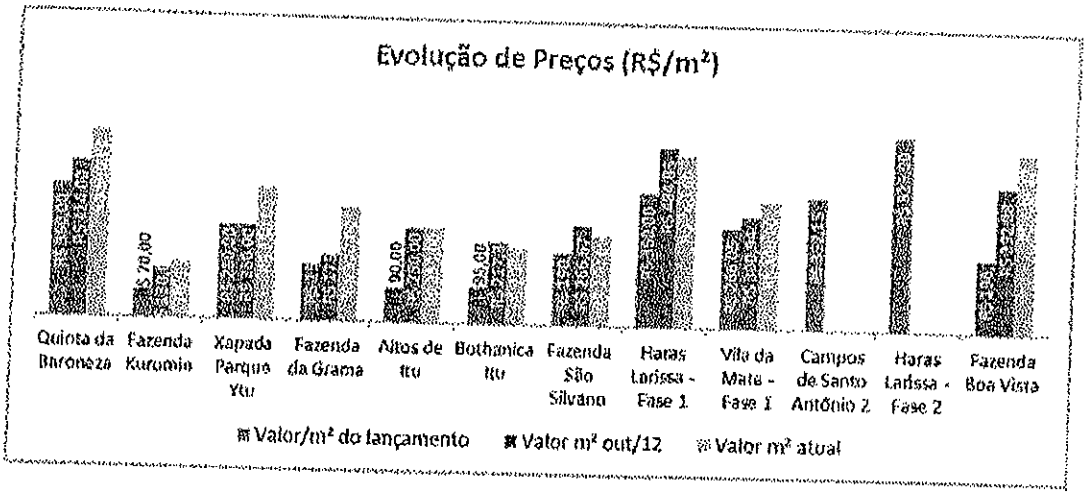
14

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

3.4.2 Evolução de Preços de Venda

Nota-se um forte crescimento nos preços ao compararmos a fase de lançamento dos empreendimentos e a fase atual. Para os empreendimentos de alto padrão, esse crescimento chega a variar, em termos nominais, entre 2,5% ao ano na Quinta da Baroneza, 10,4% na Fazenda da Grama e 20,78% na Fazenda Boa Vista.



Empreendimento	Ano de Lançamento	Crescimento Nominal	Crescimento Real
Quinta da Baroneza	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fazenda da Grama	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Haras Larissa - Fase 1	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Considerando-se esses empreendimentos é possível inferir que o crescimento anual médio dos empreendimentos benchmark é, em média, -1,13% a.a..

3.4.3 Valores Praticados

A média do valor por m² de lote nos empreendimentos de alto padrão é de: R$ 389,36, sendo o m² da Fazenda Boa Vista o mais alto com R$ 506,67 e o m² do Haras Larissa 3 o mais baixo R$ 250,00.

Carlos Eduardo Verguero
JURÍDICO

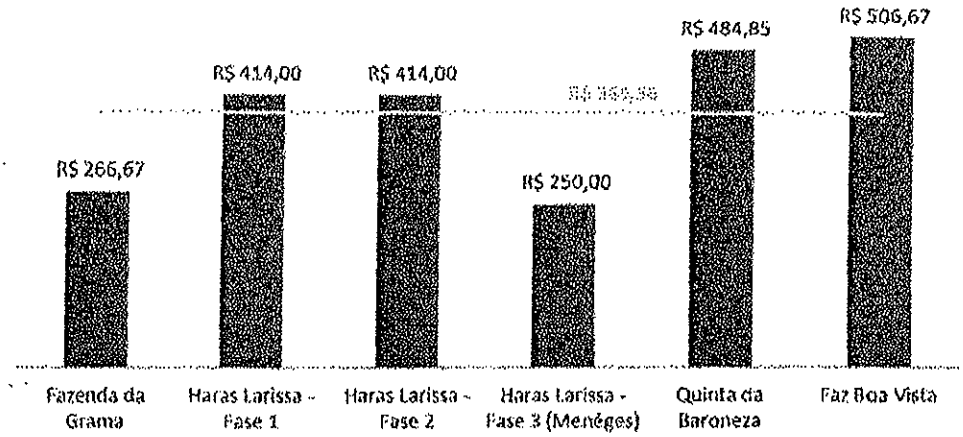
15

[illegible]

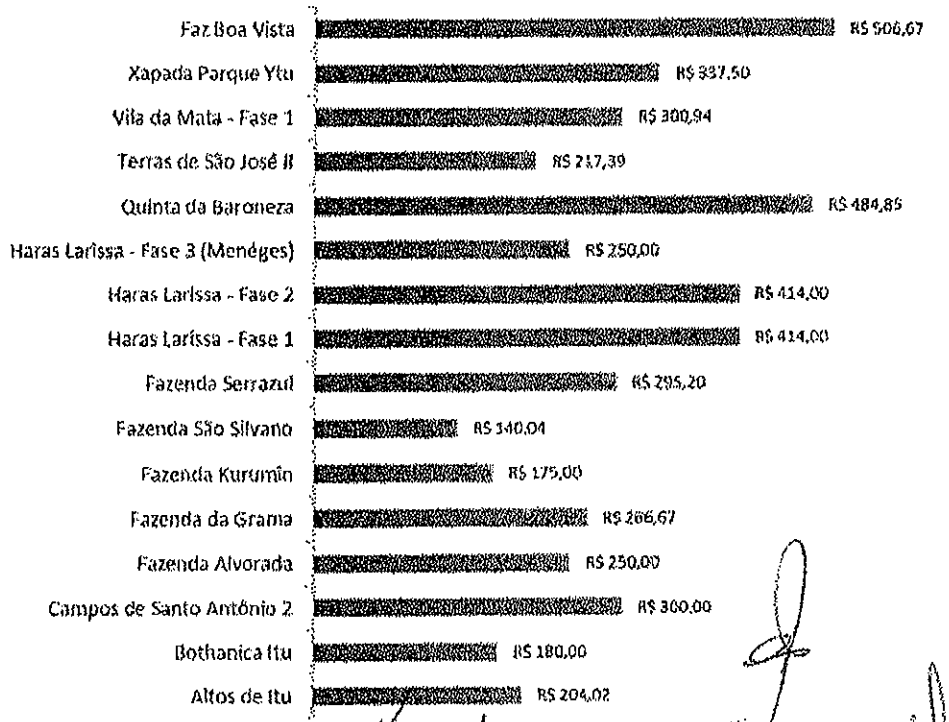
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0300
FAX +55 11 3323-3001

Valor do m² em Empreendimentos Alto Padrão



Valor por Empreendimento (R$/m²)



Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

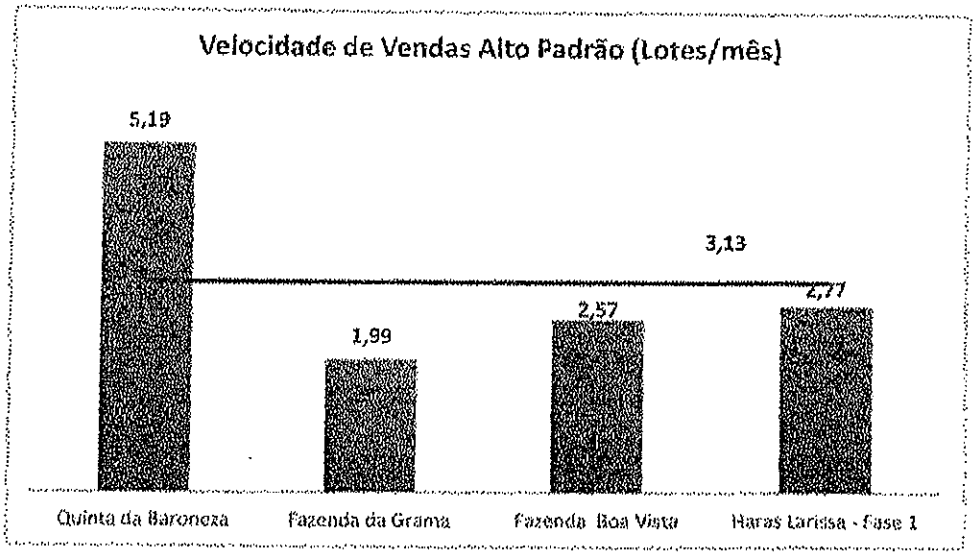
Rua das Campinas, 205 1º andar
04551-003 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

3.4.4 Velocidade de Vendas

Com relação à velocidade de vendas, a média histórica para o mercado de loteamento alto padrão na região de influência é 3,13 lotes ao mês, sendo o Quinta da Baroneza aquele que obteve maior velocidade nas vendas de lotes.



3.4.5 Fluxo de Pagamentos

Altos de Itu - Lotes

Opção 1	Entrada 15%	11 mensais 85%			
Opção 2	Entrada 10%	30/60 15%	22 mensais 57%	3 semestrais 18%	
Opção 3	Entrada 10%	30/60 10%	44 mensais 62%	4 semestrais 13%	Única (12 meses após entrada) 5%

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Haras Larissa – Lotes

Opção	Entrada	11 mensais	
1	30%	70%	
Opção	Entrada	60 mensais	10 semestrais
2	15%	45%	40%

Vila da Mata – Lotes

Opção	Entrada	3 mensais		
1	40%	60%		
Opção	Entrada	11 mensais	1 semestral	
2	30%	50%	20%	
Opção	Entrada	23 mensais	3 semestrais	Única
3	30%	35%	25%	10%
Opção	Entrada	33 mensais	5 semestrais	Única
4	25%	40%	20%	15%
Opção	Entrada	44 mensais	7 semestrais	Única
5	20%	40%	20%	20%
Opção	Entrada	56 mensais	9 semestrais	Única
6	15%	40%	30%	15%

Fazenda Dona Carolina – Lotes

Opção	Entrada	30 dias	11 mensais			
1	10%	10%	80%			
Opção	Entrada	30/60	10 mensais	6 semestrais	Única	22 mensais
2	6,67%	13,33%	13,25%	30%	20%	16,75%
Opção	Entrada	30/60/90	9 mensais	10 semestrais	Única 1	46 mensais
3	3,75%	11,25%	6,50%	40%	5%	23,50%

18

Colliers International Brasil, [illegible]

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

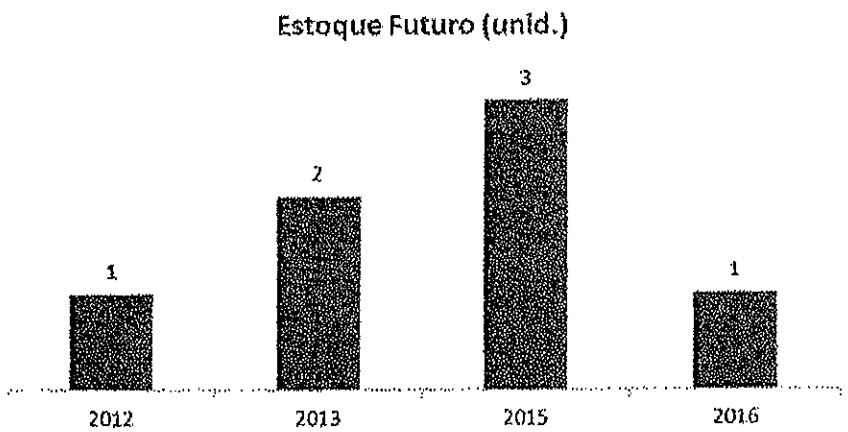
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Resort São Pedro – Lotes

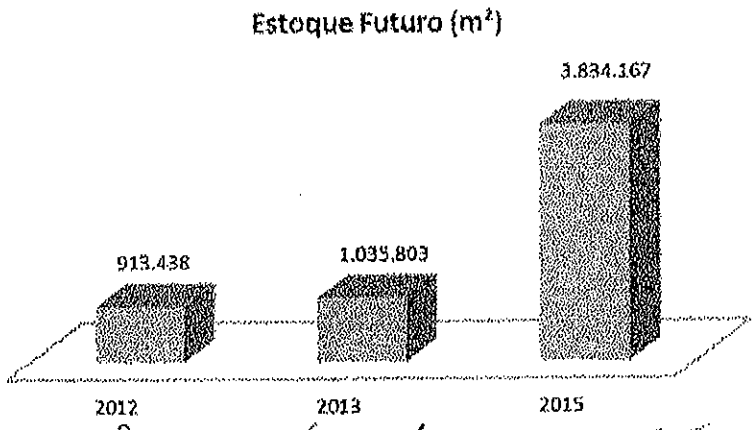
Opção 1	Entrada	36 mensais	5 semestrais
	20%	70%	10%

3.4.6 Estoque Futuro

A primeira fase do empreendimento Haras Larissa está sendo entregue ainda em 2012.



Para os anos seguintes serão entregues o Campos de Santo Antônio 2 e Vilas da Mata 1 em 2013, as próximas duas fases do Haras Larissa serão entregues em 2015 e, em 2016, o Vila da Mata 2 e o Fazenda Greenfield.



Carlos Eduardo Vergueiro
ISE
JURÍDICO

Rua das Esmeraldas, 205 1º andar
04581-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

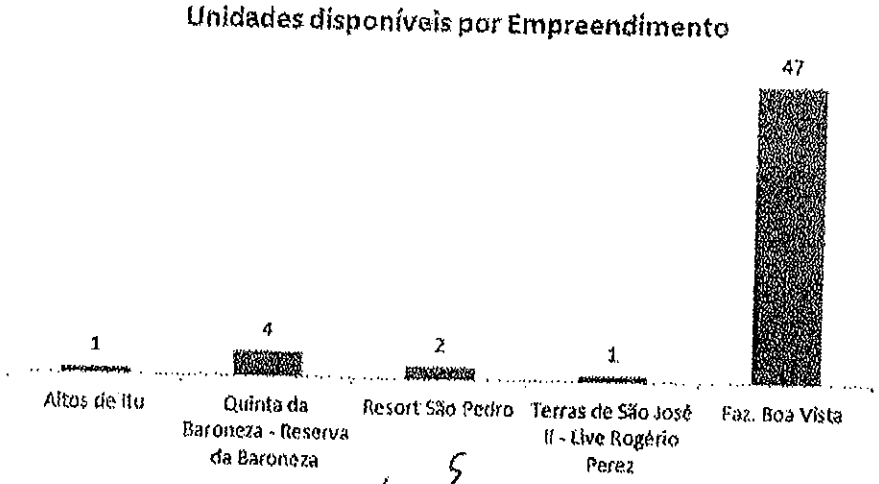
PABX +55 11 3525-0000
FAX +55 11 3523-0001

Em 2016 serão entregues os empreendimentos Vila da Mata 2 e Fazenda Greenfield, ambos ainda em fase de projeto e, portanto, não possuem suas dimensões definidas até o momento deste estudo.

3.5 Residencial

Vale ressaltar que alguns empreendimentos disponibilizam, além de lotes, residenciais já construídas.

O gráfico abaixo apresenta a disponibilidade dessas residências, por empreendimento.



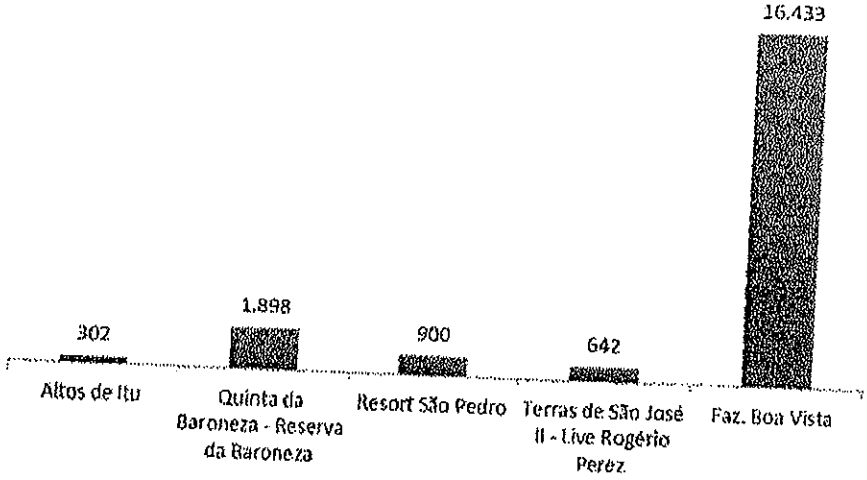
Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Área disponível em Residenciais por Empreendimento (m²)



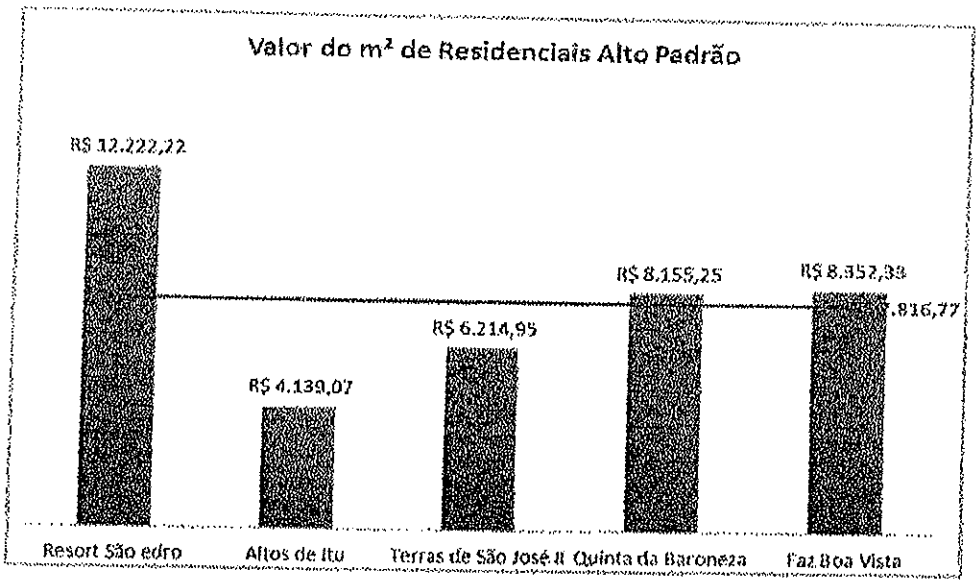
Valores Praticados:

A média do valor por m² de residenciais nos empreendimentos de alto padrão é de: R$ 7.816,77, sendo o m² do Resort São Pedro o mais alto com R$ 12.222,22 e o m² do Altos de Itu o mais baixo com R$ 4.139,07

Carlos Eduardo Vergueiro
SURICATO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001



3.5.1 Fluxo de Pagamentos

Altos de Itú – Casas em Construção

Opção 1	Entrada	30/60	5 mensais	Única	360 mensais
	7%	15%	21%	7%	50%

Altos de Itú – Casas construídas

Opção 1	Entrada	30/60	15 mensais	2 semestrais	Única	360 mensais
176 m²	7%	13%	15%	5%	5%	55%
Opção 1	Entrada	30/60	15 mensais	2 semestrais	Única	360 mensais
233 m²	7%	13%	15%	5%	5%	55%

Carlos Eduardo Vergueiro

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a [illegible] Property Consultants, an affiliate of [illegible] with over 500 offices [illegible]

Rua dos Campeões, 205 1º andar
04551-050 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

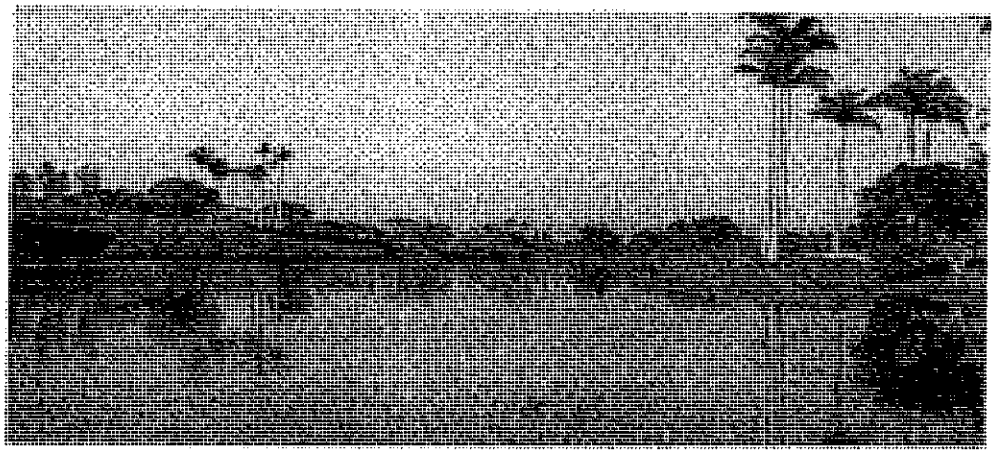
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

4 AVALIAÇÃO DOS ATIVOS

4.1 Resumo

Objeto

Fazenda Boa Vista (Residencial)



Endereço:	Rodovia Castello Branco, km 102,5
	Porto Feliz/SP
Área do Terreno:	11.600.000 m²
	(Conforme informado pelo solicitante)
Área Comercializável:	428 unidades residenciais (Estâncias, Lotes, Villas)
Data de Referência:	Março de 2013
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado

Valor do Empreendimento

R$ 984.000.000,00

(novecentos e oitenta e quatro milhões de reais)

Março de 2013

Carlos Eduardo Vergueiro
JUCESP

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

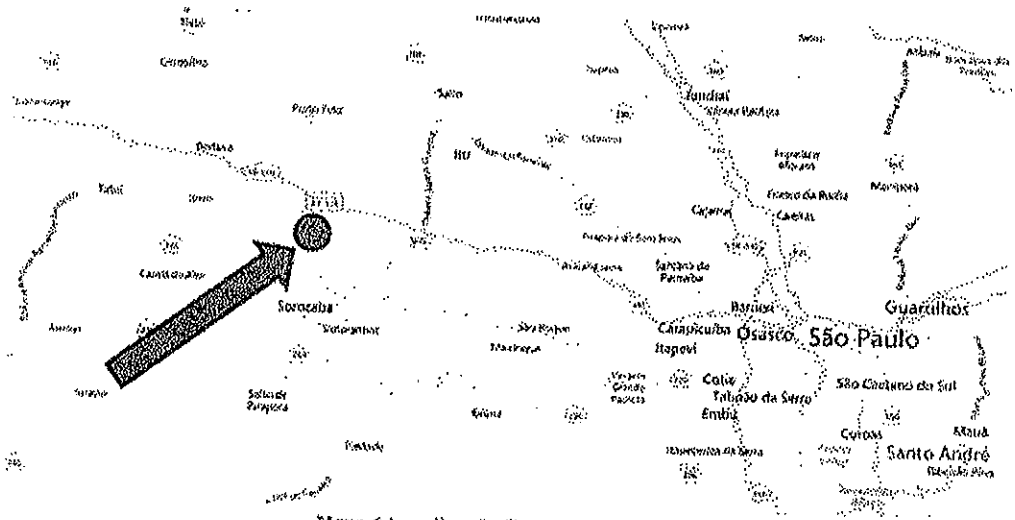
PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

4.2 Localização

Aspectos da Localização

Endereço:	Rodovia Castello Branco, km 102,5
Cidade/UF	Porto Feliz/SP
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Alto
Categoria de Uso Predominante:	Residencial e Rural
Valorização Imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Residencial e Rural
Acessibilidade:	Muito boa
Intensidade de Tráfego:	Moderada



Mapa 1 Localização Fazenda Boa Vista

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliate of independent companies with over 572 offices throughout more than 67 countries worldwide.

Rua dos Campinas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Equipamentos Urbanos

Melhoramentos

Rede de Água:	Existente
Coleta de Lixo:	Existente
Energia Elétrica:	Existente
Esgoto Pluvial:	Existente
Esgoto Sanitário:	Existente
Arborização:	Existente
Iluminação Pública:	Existente
Pavimentação:	Existente
Telefone:	Existente

Atividades Existentes no Entorno

Serviços

Comércio:	Mais do que 5 km
Escola:	Mais do que 5 km
Serviços Médicos:	Mais do que 5 km
Recreação de Lazer:	Mais do que 5 km
Correio:	Mais do que 5 km
Agências Bancárias:	Mais do que 5 km
Transporte:	Mais do que 5 km

Descrição do Entorno

O empreendimento está localizado na Rodovia Castelo Branco, na altura do km 102,50 no Município de Porto Feliz/SP. Com uma distância de cerca 86 km de São Paulo, o uso predominante no entorno imediato é rural, em forma de cultura agrícola. Os próximos centros comerciais estão na área urbana dos Municípios de Porto Feliz, Itu e Sorocaba. Existem duas lojas de conveniência relativamente perto ao empreendimento, localizadas na beira da rodovia (Posto Rei da Castelo, Castelo da Pamonha).

O acesso ao empreendimento é feito pelo retorno da rodovia Castelo Branco na altura do km 105,6.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 500 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-8000
FAX +55 11 3323-8001

4.3 Características da Propriedade

4.3.1 Terreno

O terreno sobre o qual está erigida a Fazenda Boa Vista apresenta as seguintes características:

- Área: 11.600.000 m² (conforme informado pelo solicitante)
- Superfície: Aparentemente seca
- Formato: Irregular
- Topografia: Acidentado

O empreendimento está inserido em área classificada como Área Urbanizada e pertence à zona de uso predominante residencial de média densidade, que também permite a instalação de comércio e serviços de apoio.[1]

4.3.2 Construções[2]

Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento indireto por parte do fundo, integrantes da Fazenda Boa Vista, tem como público-alvo os clientes da classe A.

Lançado no final de 2007 é hoje um projeto consolidado, referência nacional de empreendimento de campo destinado à segunda residência para o segmento de alta renda, que incorpora a natureza do interior de São Paulo em um projeto feito pelos melhores profissionais do setor.

Localizada no km 102 da Rodovia Castelo Branco, no Município de Porto Feliz, no Estado de São Paulo, a Fazenda Boa Vista dispõe de uma infraestrutura completa de esportes, lazer e serviços, proporcionando a seus frequentadores os confortos da vida urbana no campo, com total segurança. Entrecortada por alamedas arborizadas com calçamento natural, apresenta vista para a Serra de Ipanema.

Com cerca de 200 residências e villas construídas, já estão em plena operação o Hotel Fasano, o centro equestre, um campo de golfe, quadras de tênis e poliesportivas, assim como o Kid's Club e a fazendinha, destinados à recreação infantil, além de trilhas para bicicleta, cavalgadas e caminhadas. Tudo isso numa propriedade de aproximadamente 11,6 milhões de m² (onze milhões e seiscentos mil metros quadrados), sendo um quarto dessa área coberta por matas nativas, lagos, bosque e jardins, com paisagismo que se integram à vegetação original do local.

[1] http://www.portofeliz.sp.gov.br/content.php?l=content&id=100&idm=99
[2] Descrição fornecida pelo solicitante.

Carlos Eduardo Vergueiro
J U R A D O

Rua das Camplnadas, 205 1º andar
04551-060 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-5900
FAX +55 11 3323-5901

Trata-se de produto até então inédito, com planejamento e implantação que privilegiam a harmonia do projeto arquitetônico do complexo, com plano geral desenvolvido pelo escritório *Cooper, Robertson & Partners*, com larga experiência no desenvolvimento de empreendimentos de campo bem sucedidos.

Os projetos das residências foram assinados por arquitetos como Marcos Tomanik, Marcio Kogan, Erick Figueira de Mello, Thiago Bernardes e Paulo Jacobsen, Cândida Tabet, Antônio Scarpa, Sig Bergamin, Carolina Maluhy e Isis Chaufon, João Armentano, Felipe Diniz, Rocco Associados e Dado Castello Branco.

Para projetar as obras das áreas comuns, como o Club House do golfe, o Kid´s Club, o Centro Equestre e o Hotel Fasano, foi escolhido o arquiteto Isay Weinfeld. A paisagista Maria João D´Orey é quem assina o paisagismo da Fazenda Boa Vista, um dos pontos altos do empreendimento.

O compromisso da JHSF com a sustentabilidade resultou na instalação de equipamentos que asseguram a proteção ao meio ambiente. Algumas das iniciativas são:

- Estação de tratamento de esgotos;
- Medidas para garantir eficiência energética e para conservação das fontes naturais de água;
- Aquecimento solar nas casas;
- Viveiros ecológicos para replantio e obtenção de mudas de árvores nativas; e
- Mecanismo de reuso de água para irrigação e utilização de sistemas de aproveitamento de água de chuva, os quais devem ser instalados em breve, bem como a coleta seletiva de lixo.

A Fazenda Boa Vista introduziu no mercado brasileiro o conceito de *Master Planned Community*[3] ao oferecer diversas soluções de segunda residência. Buscando ser o mais completo empreendimento de campo do país, a Fazenda Boa Vista tem infraestrutura que conta com:

- **Hotel Fasano:** O ambiente despretensioso do campo se une ao conforto e sofisticação da marca Fasano. Arquitetura primorosa, decoração elegante e acolhedora e gastronomia 5 estrelas. Todos os 39 apartamentos - sendo 12 suítes – dispõem de vistas deslumbrantes. Marca registrada de todos os hotéis Fasano, o serviço é impecável, com mordomos à disposição para fazer e desfazer as malas e concierges para organizar as atividades do dia, bem como atender solicitações especiais.

[3] Inglês: Comunidade planejada. Termo urbanístico que se define pelo planejamento de novos bairros ou cidades inteiras.

Colliers International Brasil, uma divisão de suas subsidiárias, é membro efetivo pleno (practicing member) e membro fundador da Colliers International Property Consultants, em relação a escritórios independentes em mais de 225 países ao redor do mundo. Para mais informações, acesse www.colliers.com.br

Carlos Eduardo [illegible]
SÃO PAULO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3328-0000
FAX +55 11 3328-0001

- **Campos de Golfe:** é o único empreendimento no Brasil que contará com dois campos de golfe de 18 buracos projetados pelos dois escritórios mais renomados do mundo. O primeiro é assinado por Randall Thompson e o segundo, que será o primeiro Championship Golf Course da América Latina, é projetado por Arnold Palmer, um dos mais consagrados golfistas de todos os tempos. Cada um é servido por seu próprio club house, concebidos pelo arquiteto Isay Weinfeld, e com o fairway totalmente integrado à paisagem, com percurso entre lagos e matas nativas.
- **Centro Equestre:** conta com modernas instalações para prática de salto e adestramento, picadeiro coberto, pistas de grama e areia, redondéis, sendo um coberto, muitos piquetes e uma sede social. Haverá no local cocheiras para cavalos, veterinária e sala para treinadores.
- **Campos de Polo:** dois campos de polo, sendo um de categoria internacional e o outro de treino.
- **Centro de Tênis:** composto atualmente por 3 quadras, com previsão de construção de outras 4.
- **Trilhas e Esportes:** alamedas arborizadas para caminhadas e corridas somam-se ainda a diversas trilhas, ideais para passeios de bicicleta e a cavalo. O centro esportivo conta com quadras poliesportivas e campos de futebol society.
- **Heliporto:** conta com 6 helipads e um VIP lounge.
- **Spa:** O Spa Fazenda Boa Vista será um dos mais modernos do país e oferecerá uma linha completa de tratamentos inéditos e inovadores no Brasil destinados a proporcionar bem-estar, saúde e relaxamento.
- **Kid's Center:** possui uma brinquedoteca, salas de vídeo e playground. Monitores treinados cuidam da diversão dos pequenos. A Fazendinha traz o clima de vida no campo para as crianças, com um curral com animais típicos de sítios e fazendas como vacas leiteiras, ovelhas, coelhos e galinhas, onde as crianças podem acompanhar de perto a ordenha e saborear o leite fresco, além de poder alimentar os animais.

São objeto de avaliação os seguintes produtos imobiliários:

Lotes

283 lotes com área de terreno inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados).

Estâncias

As 61 Estâncias (maiores propriedades do empreendimento) apresentam área de terreno a partir de 7 mil m² cada. Além de oferecerem mais privacidade aos proprietários, estão localizadas em áreas privilegiadas, entrecortadas por matas nativas, lagos e pelos campos de golfe.

Carlos Eduardo Vergueiro

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-050 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Estâncias do Laranjal

São objeto desse laudo de avaliação 5 Estâncias do Laranjal, que apresentam áreas de 20 mil m² ou superior, a serem desmembradas e individualizadas a partir do imóvel objeto da matrícula nº 50.250, mantida pelo Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, SP.

Villas

As Villas são incorporações imobiliárias voltadas para o mercado de segunda residência em que os proprietários podem optar pela contratação dos serviços de concierge, room service e governança do Hotel Fasano.

Fazem parte da avaliação 26 Villas (casas com área igual ou inferior a 300 m²) e 53 Villas L (casas com área superior a 300 m²).

4.3.3 Relatório Fotográfico

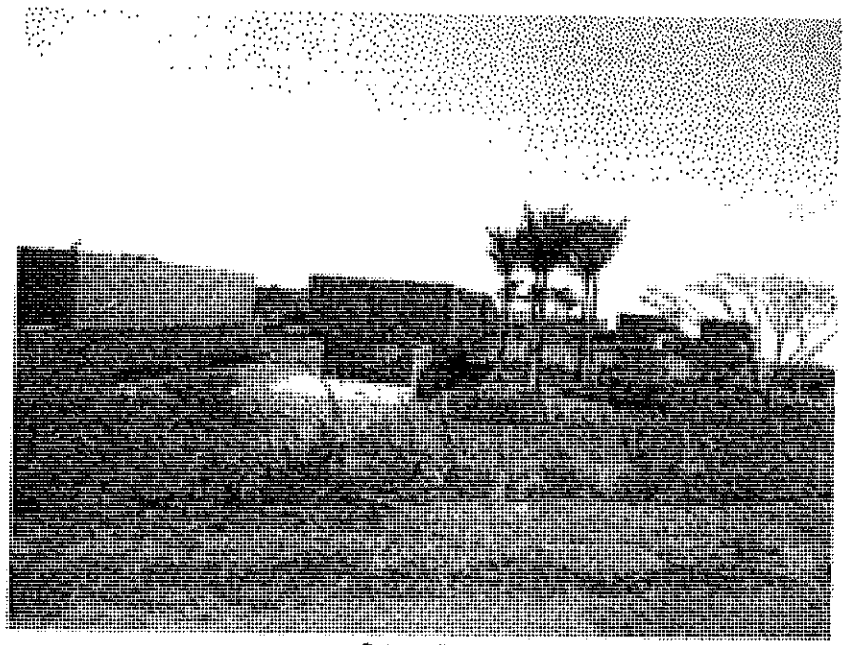


Foto 1 Villas

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 523 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

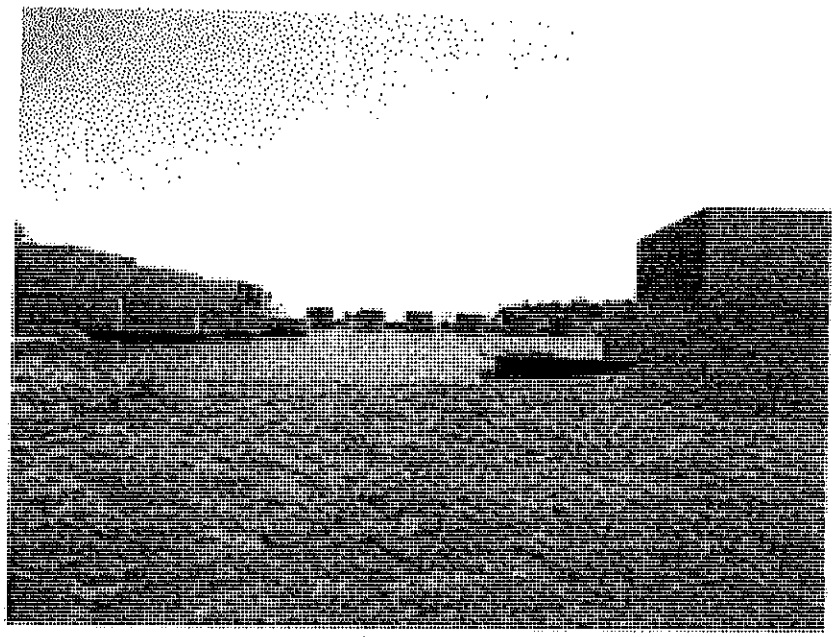


Foto 2 Villas

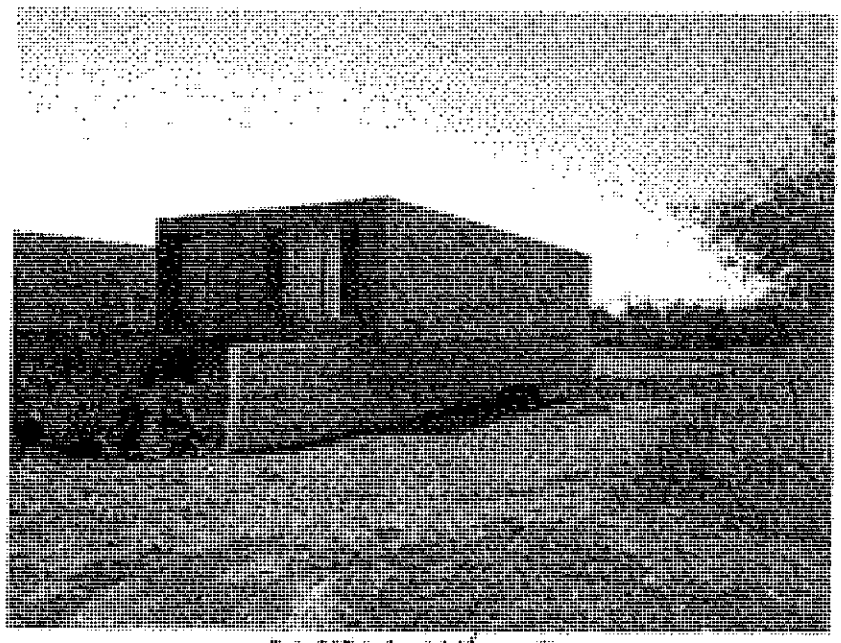


Foto 3 Vista frontal de uma villa

10

Carlos Eduardo Ver...

30

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member of the Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 532 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

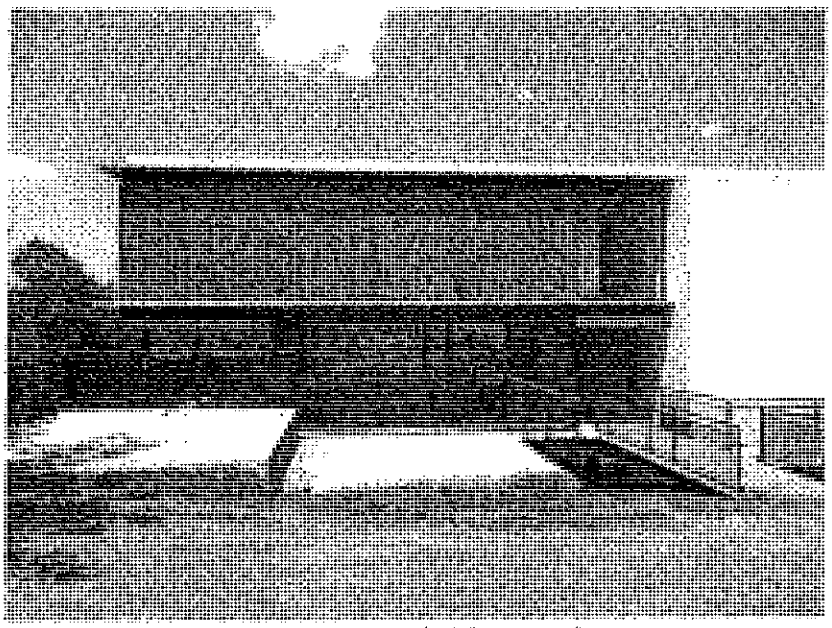


Foto 4 Villa em fase final de construção

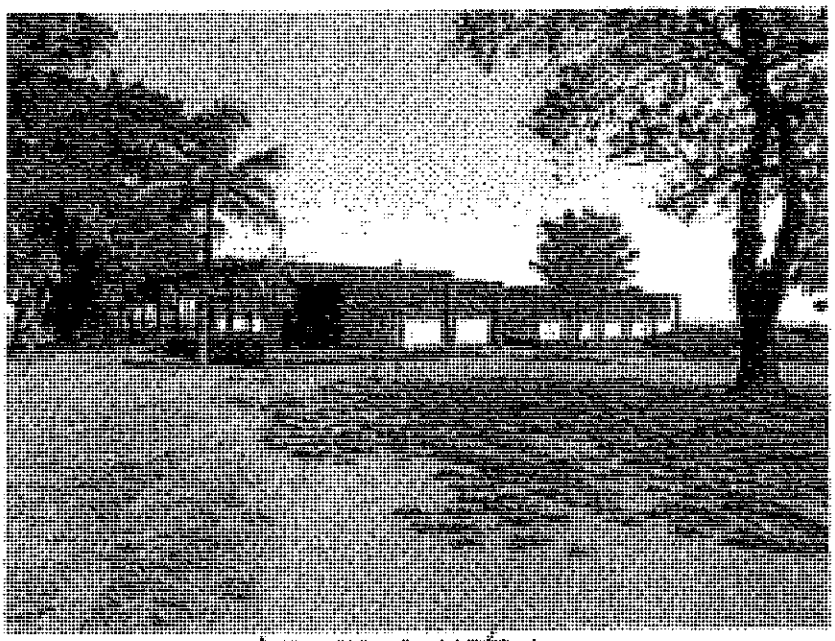


Foto 5 Vista Frontal Residencia

Colliers International Brasil, and owners of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers Property Consultants, no affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

31

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

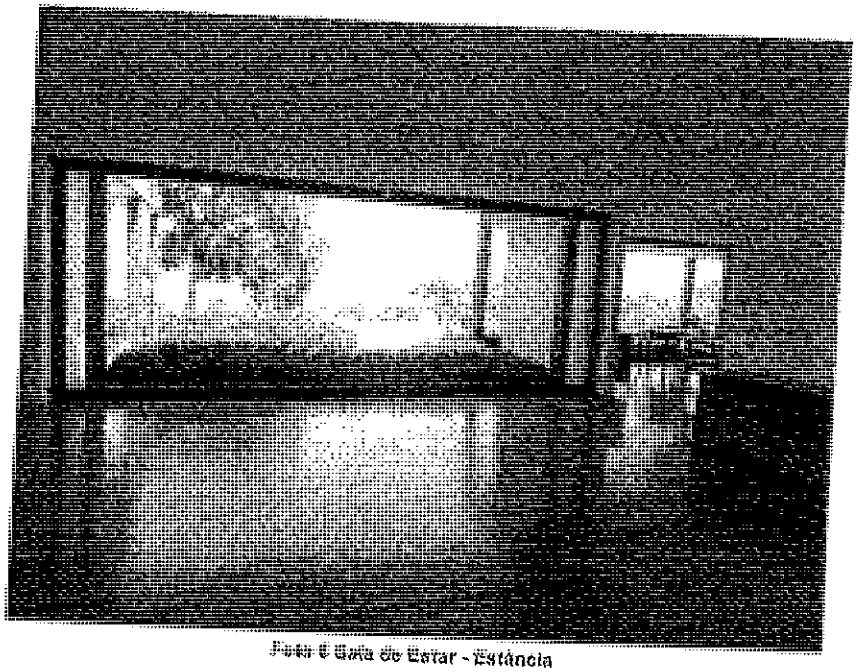


Foto 6 Sala de Estar - Estância

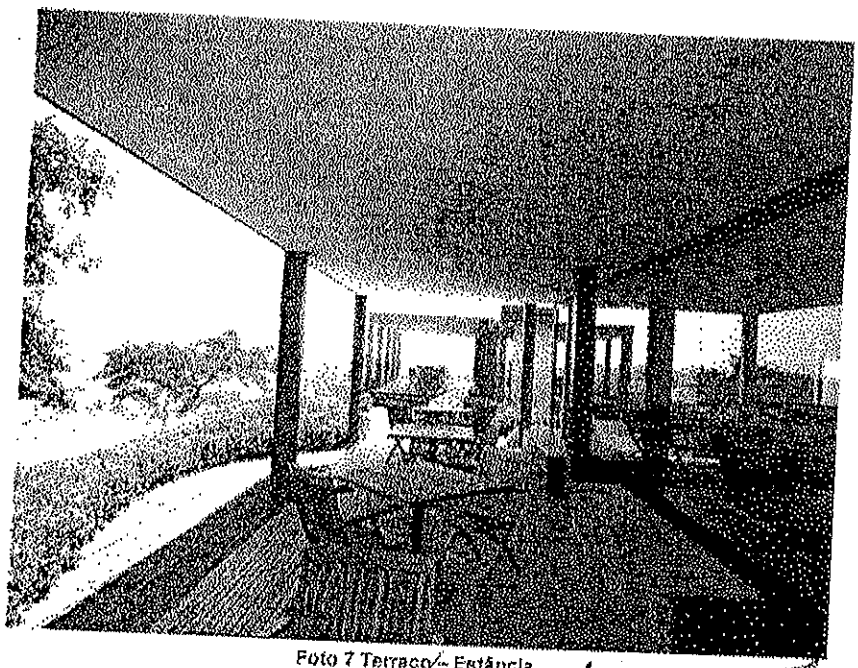


Foto 7 Terraço - Estância

Carlos Eduardo Verjovski
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

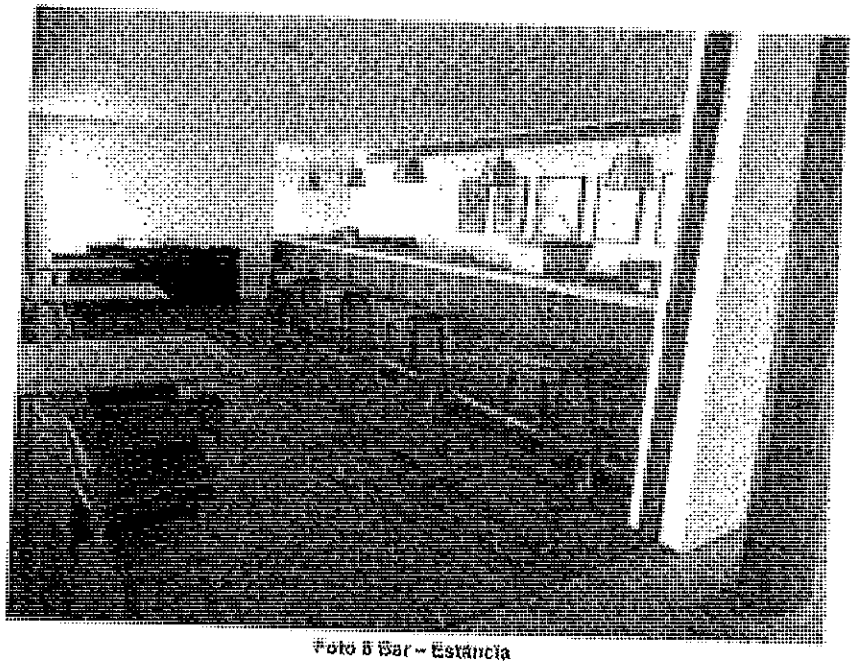


Foto 8 Bar – Estância

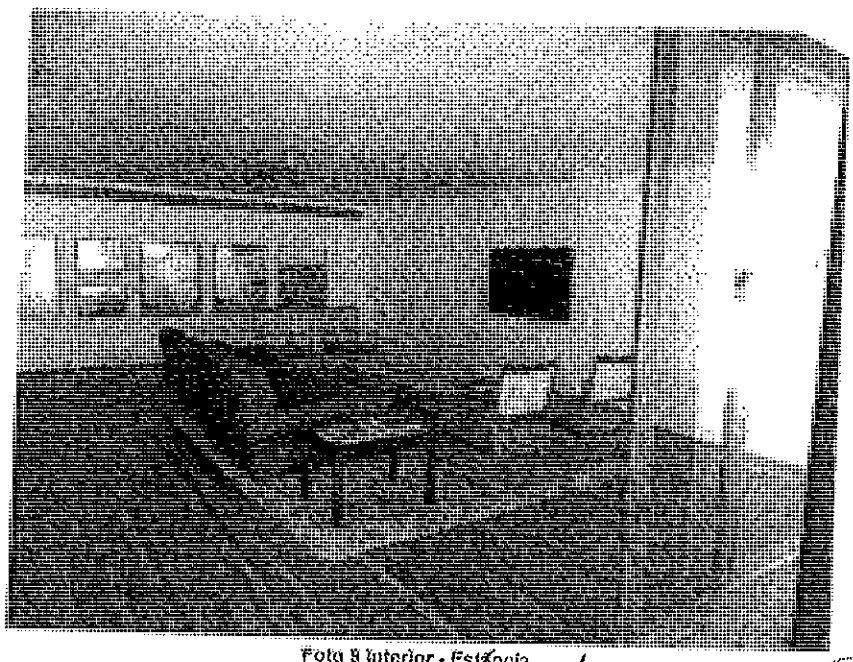


Foto 9 Interior - Estância

Carlos Eduardo Vergueiro
J U R Í D I C O

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

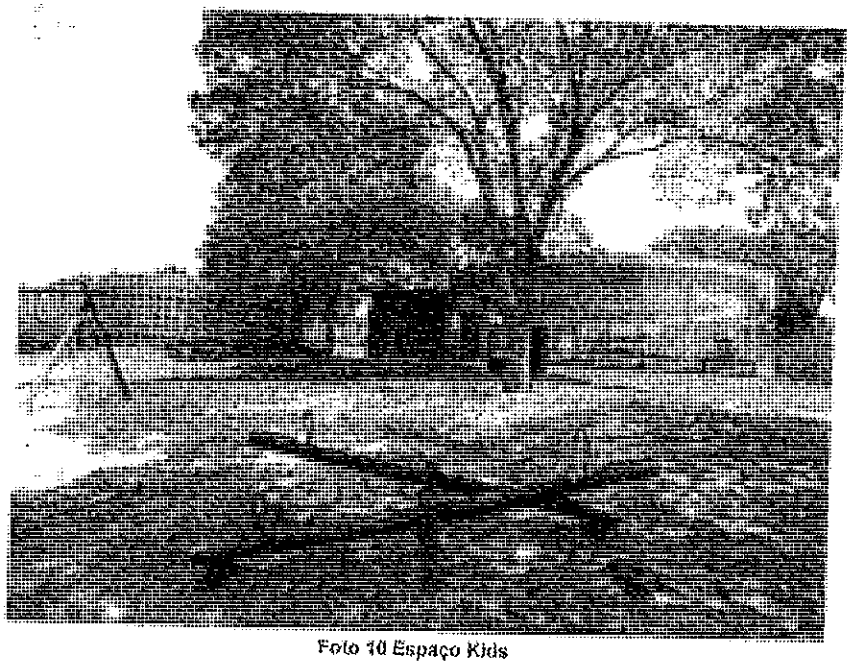


Foto 10 Espaço Kids

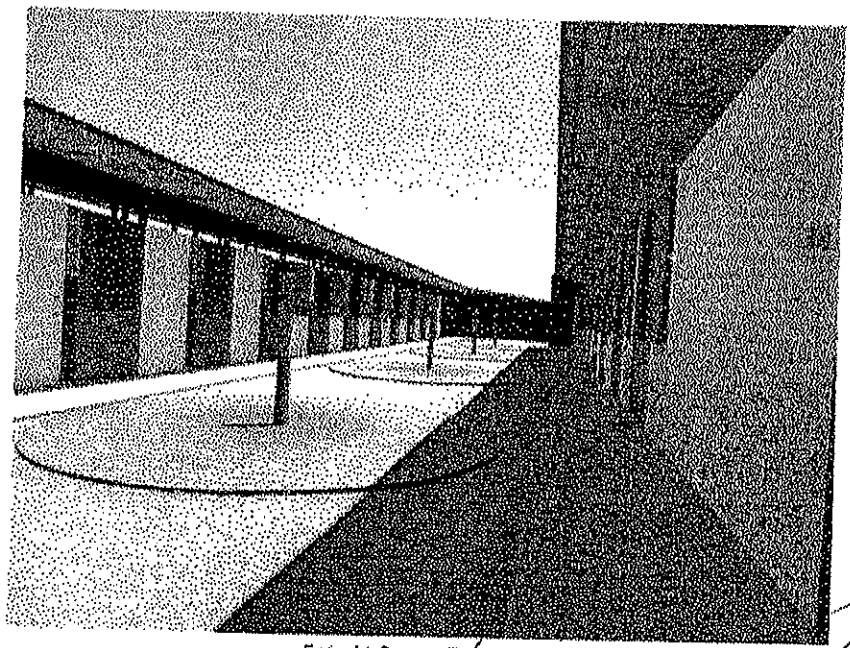


Foto 11 Centro Equestre

Carlos Eduardo Vieira
RTSE
PARECIDO

34

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 500 offices throughout more than 60 countries worldwide

Rua dos Campeiros, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-6000
FAX +55 11 3323-6001

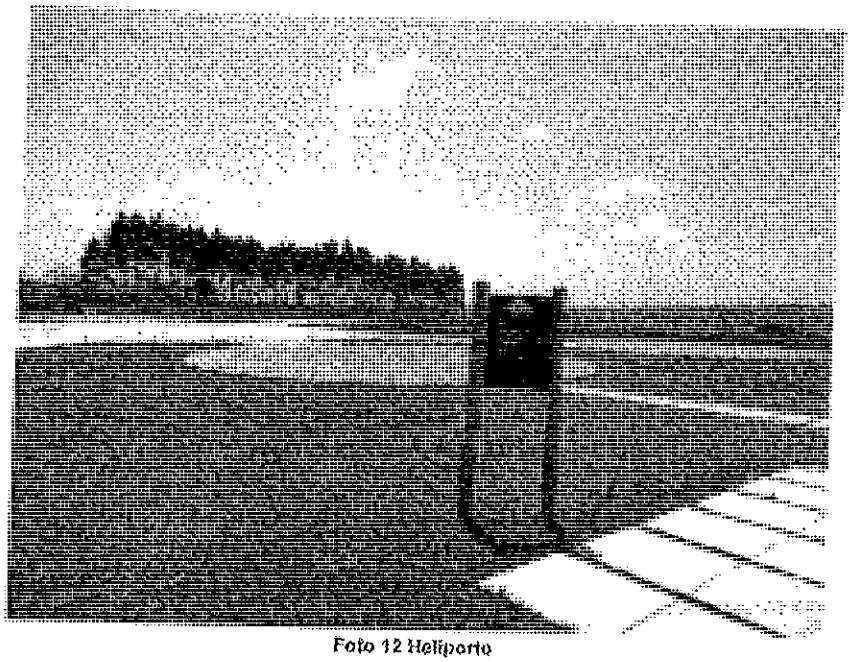


Foto 12 Heliporto

Foto 13 Campo de Golfe

Carlos Eduardo Vergueiro
J U R I D I C O

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Foto 14 Lago e paisagismo no empreendimento

Carlos Eduardo Vergueiro
CIPAJ
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

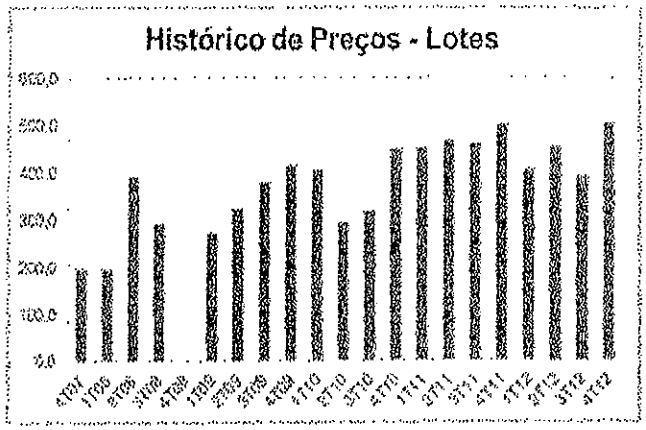
4.4 Histórico Comercial[4]

4.4.1 Lotes

Valor de Venda

A partir de informações fornecidas pelo incorporador, no período entre 2007 e 2012 os lotes comercializados no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 157%, que corresponde à média anualizada de 20,78% a.a.

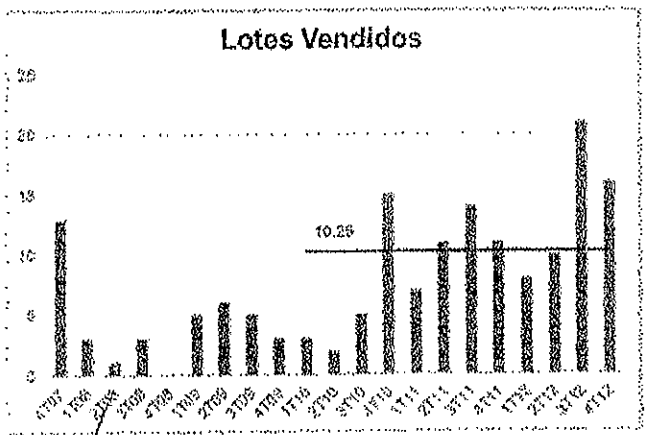
Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 13,69% a.a.



Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 426,00/m².

Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializados 162 lotes no Fazenda Boa Vista, sendo 123 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 10,25 lotes por trimestre, ou seja, 3,4 lotes por mês.



[4] Os dados fornecidos foram considerados válidos e corretos, sendo importante destacar que não faz parte do escopo desse trabalho a realização de auditoria.

Carlos Eduardo Vetrano
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

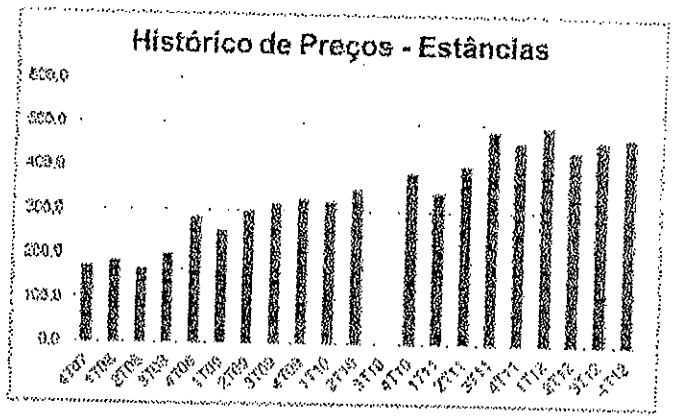
4.4.2 Estâncias

Valor de Venda

No período entre 2007 e 2012 as estâncias comercializadas no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 176,9%, que corresponde à média anualizada de 22,59% a.a.

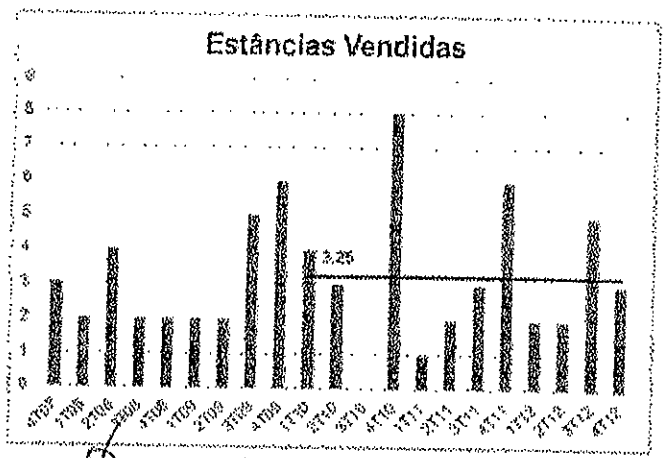
Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 15,39% a.a.

Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 313,80/m².



Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializadas 69 estâncias no Fazenda Boa Vista, sendo 39 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 3,25 estâncias por trimestre, ou seja, 1,08 por mês.



Carlos Eduardo Vergueiro

38

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

4.4.3 Villas

Valor de Venda

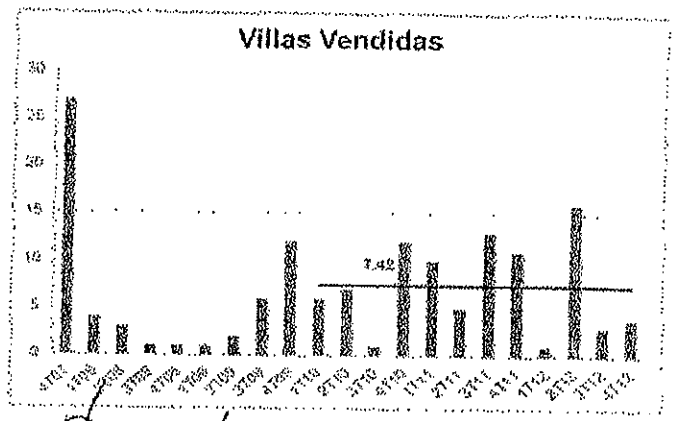
No período entre 2007 e 2012 as villas comercializadas no empreendimento Fazenda Boa Vista apresentaram crescimento nominal de 67,4%, que corresponde à média anualizada de 10,85% a.a.

Em termos reais, considerando-se inflação pelo IPCA, esse crescimento corresponde a 4,34% a.a.

Nos últimos 3 meses o valor médio foi de R$ 7.080,00/m².

Velocidade de Vendas

No período entre 2007 e 2012 foram comercializadas 146 villas no Fazenda Boa Vista, sendo 89 no período entre 2010 e 2012, que resulta em média 7,42 villas por trimestre, ou seja, 2,47 por mês.



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 322 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

4.5 Avaliação

4.5.1 Metodologia

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Para determinação do valor de venda do imóvel foi utilizado o **MÉTODO DA RENDA**, com a utilização de fluxo de caixa descontado, considerando-se horizonte de análise de 8 anos.

4.5.2 Valor de Mercado

A base de valor de mercado se refere ao valor que um imóvel deverá atingir caso for vendido ao mercado com as condições atuais, levando em consideração o estado do empreendimento e as condições do mercado na situação atual.

Segundo definição das instituições RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) e IVSC (International Valuation Standards Council) o valor de mercado é definido como:

> *"O valor estimado pelo qual um imóvel poderia ser transacionado na data de valoração após tempo apropriado de exposição ao mercado, entre duas partes interessadas, independentes e conhecedoras do mercado, agindo prudentemente e sem compulsão ou interesses especiais."*

4.5.3 Avaliação do Ativo

Para a avaliação dos imóveis foi utilizado Fluxo de Caixa Descontado, baseado nas seguintes premissas:

4.5.3.1 Receitas

Na data da avaliação o empreendimento contava com estoque comercial de 428 unidades, distribuídas conforme tabela a seguir:

Unidades	
Unidades Estância	61
Unidades Lotes	283
Unidades Vila	26
Unidades Vila L	53
Unidades Estância L	5
Total	**428**

Tabela 1 Unidades em estoque

Carlos Eduardo Vergueiro
RICS
JURÍDICO

Rua dos Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0050
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Valor de Venda

O valor de venda adotado nas projeções corresponde à média simples dos valores praticados (contratos fechados) do ano de 2012 corrigidos pela inflação (IPCA). A tabela a seguir ilustra os valores médios e totais adotados para cada tipo de produto:

Unitário das Unidades		
R$/m² unidade Estância	R$	494,30
R$/m² unidade Lotes	R$	489,20
R$/m² unidade Villa	R$	6.850,30
R$/m² unidade Villa L	R$	6.732,10
R$/m² unidade Estância L	R$	307,20

Tabela 2 Valores Unitários Médios de Venda

O valor de venda dos lotes, em R$ 489,20/m² é coerente com o valor praticado nos empreendimentos que compõem a concorrência direta do Fazenda Boa Vista, conforme gráfico apresentado junto ao item 3.4.3. desse estudo.

PREÇO DA UNIDADE		
Preço da Unidade		
Valor unidade Estância	R$	9.486.269
Valor unidade Lotes	R$	1.872.369
Valor unidade Villa	R$	1.849.710
Valor unidade Villa L	R$	2.597.832
Valor unidade Estância L	R$	7.919.677

Tabela 3 Valores de venda

Admitiu-se, para fins desse estudo que 10% das Estâncias e 5% dos Lotes serão comercializados após o 8° ano, portanto, o valor de venda dessas unidades está concentrado nesse ano.

Estratégia de Venda

A estratégia comercial adotada pelo incorporador determina que um percentual das unidades em estoque será vendido à vista e as demais unidades serão comercializados a prazo. A tabela a seguir ilustra esses percentuais adotados pelo solicitante:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of the International Property Consultants, an affiliated independent company with over 500 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Estratégia de Venda					
	Estâncias	Lotes	Vila	Vilas L	Estâncias L
A Vista	6,25%	10,94%	4,26%	4,26%	6,25%
A Prazo	93,75%	89,06%	95,74%	95,74%	93,75%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Tabela 4 Estratégia de comercialização

Velocidade de Vendas

Baseado no estudo de mercado apresentado anteriormente admitiu-se que a velocidade de absorção será diferente para cada tipo de produto, conforme tabela a seguir:

Velocidade de Vendas		
Produto	Meses	Unidades por mês
Estâncias	54 meses	1,02
Estâncias L	49 meses	0,08
Lotes	79 meses	3,41
Vila	20 meses	1,30
Vila L	42 meses	1,26

Após término da venda do produto Vila, adotou-se velocidade de venda de 2.5 unidades por mês para o produto Vila L

Tabela 5 Velocidade de vendas

Adotou-se velocidade de vendas de 3,3 lotes por mês em conformidade com a média praticada no mercado (vide item 3.4.4. desse estudo).

Fluxo de Pagamento

Considerou-se que o seguinte fluxo de pagamento para as unidades que serão comercializadas a prazo:

Pagamento					
	Estâncias	Lotes	Vila	Vilas L	Estâncias L
Ato	20,01%	29,85%	25,35%	25,35%	20,01%
Mensais	79,99%	70,15%	74,65%	74,65%	79,99%
# de parcelas	24	21	23	23	24

Tabela 6 Forma de pagamento

Para efeitos dessa avaliação o Valor Presente Líquido dos recebimentos que ocorrerão posteriormente ao 8º ano foram concentrado no último mês da análise.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliated independent company with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

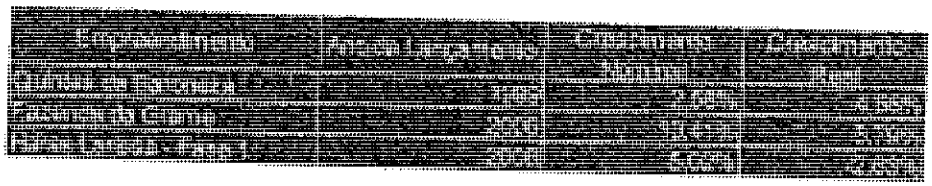
Juros

Considerou-se recebimento de juros referentes aos pagamentos das parcelas mensais das unidades Estâncias (Estância S e L) e lotes, adotados com 3,20% a.a., ou seja, 0,26% a.m. O percentual de juros obtidos foi observado no histórico da Fazenda Boa Vista, conforme informação do solicitante.

Crescimento Real

Conforme item 3.4.2., dentre os empreendimentos que compõem o estudo de mercado, para a definição da taxa de crescimento real considerou-se o Quintas da Baroneza, o Fazenda da Grama e a Fase 1 do Haras Larissa.

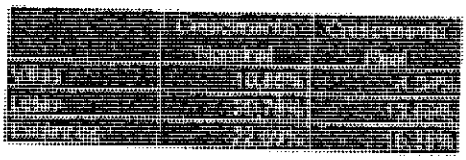
Empreendimento	Área de Lança Total	Crescimento Nominal	Crescimento Real
Quintas da Baroneza	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Fazenda da Grama	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Haras Larissa - Fase 1	[illegible]	[illegible]	[illegible]



Considerando-se esses empreendimentos é possível inferir que o crescimento anual médio dos empreendimentos benchmark é, em média, -1,13% a.a..

Analisando-se o Fazenda Boa Vista de forma isolada observou-se taxas de crescimento reais entre 4,34% a.a. e 15,39% a.a.

[illegible]	Crescimento Nominal	Crescimento Real
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]



Como forma de considerar o potencial diferenciado do empreendimento Fazenda Boa Vista e a influência das condições de mercado gerada pela presença de seus concorrentes diretos, adotou-se para fins do presente estudo crescimento real (linearizado) de 1,50% a.a..

4.5.3.2 Despesas

Comissão

Admitiu-se a premissa do incorporador de que como o empreendimento está sendo comercializado por ele foram desconsideradas as despesas com comercialização (comissão).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

Colliers INTERNATIONAL

Impostos

Conforme informado pelo solicitante incidem impostos de 6,73% sobre as receitas líquidas oriundas da comercialização do empreendimento.

Também foi considerada incidência de impostos sobre o ganho de capital oriundo do pagamento de juros durante o financiamento das unidades à razão de 15%.

4.6 Valor do Empreendimento

O valor do empreendimento é equivalente ao valor presente líquido do seguinte fluxo de caixa da venda das unidades do estoque (a seguir apresentado), a partir da aplicação de taxa de desconto de 9,00% a.a. (real), que corresponde ao *target yield* do FII.

Valor do Empreendimento

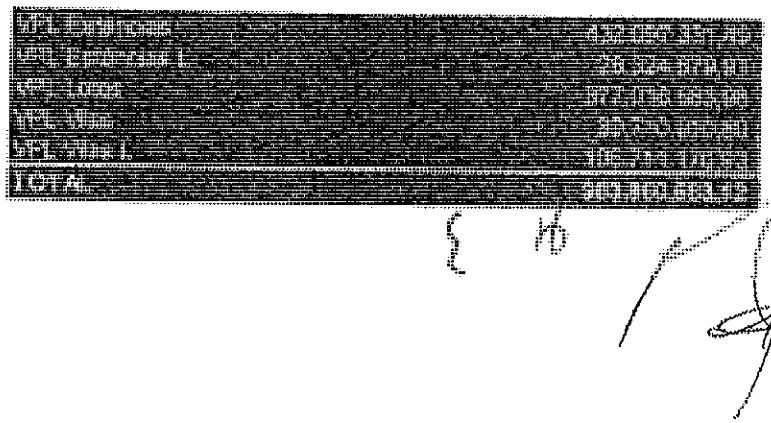
R$ 984.000.000,00

(novecentos e oitenta e quatro milhões de reais)

Março de 2013

Por tipo de produto, esse valor se distribui da seguinte forma:

SFI Empresas	[illegible]
SFI Empresas L	[illegible]
SFI Lojas	[illegible]
SFI Mais	[illegible]
SFI Mais L	[illegible]
TOTAL	[illegible]



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member of the Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 500 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURADO

44

Rua das Olimpíadas, 205 7º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3320-0000
FAX +55 11 3320-0001

Colliers INTERNATIONAL

R$ mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8
RECEITAS	152.709	231.555	351.715	24.778	204.105	149.745	78.184	28.881
Varejo	151.040	229.936	350.123	24.545	202.537	148.309	77.504	28.599
Existentes	56.847	95.903	118.923	121.801	85.824	43.819	4.734	
Existentes 1	3.756	5.678	7.778	7.966	4.993	1.557		
Lotes	41.570	69.135	78.736	79.579	31.186	92.835	69.381	28.183
Vilas	15.067	21.021	12.067	2.139				
Vilas 1	33.879	38.182	40.426	33.420	34.705	1.557		
Aluguel	1.669	1.619	1.592	233	2.568	1.436	680	314
Existentes	1.239	1.555	2.354	2.226	2.514	1.557	680	314
Existentes 1	72	69	112	181	124	63	14	
Lotes	358	148	1.317	1.228	1.256	41	2	
Vilas						1.278	1.165	
Vilas 1								
DESPESAS	(5.819)	(15.356)	(17.745)	(16.492)	(13.563)	(8.569)	(4.614)	(1.082)
Custo de vendas								
Existentes								
Existentes 1								
Lotes								
Vilas								
Vilas 1								
Impostos	(5.819)	(15.356)	(17.745)	(16.492)	(13.563)	(8.569)	(4.614)	(1.082)
Existentes	(5.047)	(6.637)	(8.554)	(8.194)	(6.729)	(2.915)	(1.758)	
Existentes 1	(222)	(420)	(1.508)	(1.521)	(627)	(112)	(118)	
Lotes	(2.795)	(4.541)	(5.322)	(5.958)	(5.469)	(5.545)	(4.538)	(1.553)
Vilas	(182)	(1.418)	(892)	(344)				
Vilas 1	(1.212)	(2.240)	(1.272)	(1.255)	(830)	(198)		
Resultado bruto	172.161	216.199	245.341	192.183	150.536	122.166	55.270	24.799
Receitas não operacionais								673
Existentes								11
Lotes								1.948
Vilas								
Despesas não operacionais								59.333
Existentes								29.650
Lotes								
Vilas								
Fluxo de Caixa	143.995	204.455	245.231	192.269	150.536	122.166	55.270	125.744

Colliers International Brasil, sob contrato de representação, é a franqueada oficial exclusiva no território brasileiro da Colliers International Property Consultants, rede global de prestação de serviços com mais de 500 escritórios em mais de 60 países.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0900
FAX +55 11 3323-0901

5 ESTUDO DE VIABILIDADE

5.1 Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será lastreado pela venda de unidades do empreendimento Fazenda Boa Vista localizado no município de Porto Feliz/SP conforme descrito no capítulo 0.

5.2 Premissas

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada em Fluxo de Caixa Descontado, em moeda constante, considerando-se horizonte de análise de 8 anos e data base de Março de 2013.

Foram consideradas as seguintes premissas:

5.2.1 Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são provenientes do resultado líquido da venda do estoque da fazenda Boa Vista apresentadas no laudo de avaliação, conforme percentual adquirido pelo FII.

Foram consideradas condições e características típicas para a projeção das receitas.

A distribuição de dividendos do fundo será proveniente do resultado líquido das vendas, sendo que, serão subtraídas as despesas recorrentes do FII e as taxas de administração e de gestão do FII.

5.2.2 Valor da Oferta

O valor da oferta será composto pela aquisição do estoque da Fazenda Boa Vista e pelos custos referentes à instituição do FII.

5.2.2.1 Aquisição

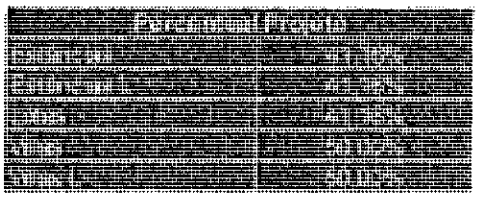
O FII adquirirá, pelo valor de R$ 400.000.000,00 as seguintes frações (por valor presente da receita projetada):

Carlos Eduardo Vergueiro

46

Rua dos Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3523-0000
FAX +55 11 3523-0001



Percentual Projeto	

Tabela 7 Percentual adquirido do Projeto

5.2.2.2 Custos de Emissão

Conforme informado pelo solicitante não incidirão custos iniciais referentes à estruturação do FII.

5.2.3 Despesas Recorrentes do *FII*

As despesas recorrentes do FII referentes à sua regulamentação pública são as seguintes:

Custos Recorrentes		
Taxa de Administração	0,10% a.a.	0,0083% a.m.
Taxa de Gestão	0,50% a.a.	0,0416% a.m.
Taxa de Consultor Imobiliário	0,02% a.a.	0,0017% a.m.
Controladoria e Custódia	0,10% a.a.	0,0083% a.m.
Demais Custos	0,06% a.a.	0,0050% a.m.
Total	0,78% a.a.	0,0648% a.m.

Tabela 8 Despesas recorrentes do FII

As despesas foram consideradas de forma mensalizada no fluxo.

5.2.4 Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 8 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:

Carlos Eduardo Vergueiro
LIVRO

Rua dos Olimpíadas, 205 9º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3073-0500
FAX +55 11 3073-0501

Colliers INTERNATIONAL

RS mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8
RECEITAS	17.498	100.098	112.756	165.582	185.067	33.998	18.558	10.604
Vendas		53.702	53.702	111.422	184.067	33.822	18.558	10.604
Estoques			40.595	49.018	84.056	41.105	1.848	
Estoques - L			2.364	3.178	3.228	2.002		
Lotes			29.446	32.435	33.812	25.439	20.919	16.179
Vias			5.628	8.194	1.875			
Vias - L			9.675	29.218	19.742	5.382	854	425
Juros		635	1.395	1.522	1.226	572	110	125
Estoques			415	532	945	525	91	
Estoques - L			39	71	74	51	1	
Lotes			28	561	536	376	474	
Vias			288	472				
Vias - L								
DESPESAS	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Comissões	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Impostos	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Estoques			(2.778)	(3.319)	(2.389)	(2.707)	(1.068)	(724)
Estoques - L			(97)	(174)	(214)	(217)	(135)	
Lotes			(1.559)	(1.815)	(1.815)	(2.582)	(2.246)	(2.283)
Vias			(445)	(765)	(1.144)	(72)		
Vias - L			(938)	(1.116)	(1.366)	(1.127)	(669)	(64)
RESULTADO BRUTO	14.682	93.558	105.276	158.102	177.587	28.476	15.736	9.880
Receitas	17.498	100.098	112.756	165.582	185.067	33.998	18.558	10.604
Despesas	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Lotes								
Vias								
Vias - L								
DESPESAS OPERACIONAIS	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Taxa de Administração	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)
Taxa de Gestão	(1.848)	(4.596)	(5.346)	(5.346)	(5.346)	(3.898)	(1.948)	(498)
Taxa de Comercialização	(469)	(1.446)	(1.636)	(1.636)	(1.636)	(1.126)	(376)	(226)
Contabilidade e Custódia	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
Serviços Gerais	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)
Fluxo de Caixa	(1.001.800)	50.417	80.338	150.102	169.587	22.954	12.914	9.156
TIR a.a.	9,00%							

RS mil	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8
RECEITAS	17.498	100.098	112.756	165.582	185.067	33.998	18.558	10.604
Vendas		53.702	53.702	111.422	184.067	33.822	18.558	10.604
Estoques			40.595	49.018	84.056	41.105	1.848	
Estoques - L			2.364	3.178	3.228	2.002		
Lotes			29.446	32.435	33.812	25.439	20.919	16.179
Vias			5.628	8.194	1.875			
Vias - L			9.675	29.218	19.742	5.382	854	425
Juros		635	1.395	1.522	1.226	572	110	125
Estoques			415	532	945	525	91	
Estoques - L			39	71	74	51	1	
Lotes			28	561	536	376	474	
Vias			288	472				
Vias - L								
DESPESAS	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Comissões	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Impostos	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Estoques			(2.778)	(3.319)	(2.389)	(2.707)	(1.068)	(724)
Estoques - L			(97)	(174)	(214)	(217)	(135)	
Lotes			(1.559)	(1.815)	(1.815)	(2.582)	(2.246)	(2.283)
Vias			(445)	(765)	(1.144)	(72)		
Vias - L			(938)	(1.116)	(1.366)	(1.127)	(669)	(64)
RESULTADO BRUTO	14.682	93.558	105.276	158.102	177.587	28.476	15.736	9.880
Receitas	17.498	100.098	112.756	165.582	185.067	33.998	18.558	10.604
Despesas	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Lotes								
Vias								
Vias - L								
DESPESAS OPERACIONAIS	(2.816)	(6.540)	(7.480)	(7.480)	(7.480)	(5.522)	(2.822)	(724)
Taxa de Administração	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)	(498)
Taxa de Gestão	(1.848)	(4.596)	(5.346)	(5.346)	(5.346)	(3.898)	(1.948)	(498)
Taxa de Comercialização	(469)	(1.446)	(1.636)	(1.636)	(1.636)	(1.126)	(376)	(226)
Contabilidade e Custódia	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)	(60)
Serviços Gerais	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)	(341)
Fluxo de Caixa	(1.001.800)	50.417	80.338	150.102	169.587	22.954	12.914	9.156
TIR a.a.	9,00%							

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and investment firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independently owned companies with over 500 offices throughout more than 62 countries worldwide

Carlos Eduardo Negreiros
JURÍDICO

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar
04551-000 São Paulo SP
Brasil
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000
FAX +55 11 3323-0001

6 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente relatório é composto por 49 (quarenta e nove) folhas.

São Paulo, 14 de Maio de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Paula Cristina Alonso Casarini
CREA 5.060.339.429
Responsável Técnica
Gerente | Valuation & Advisory Services

Edoardo Dalla Fina
Coordinator | Valuation & Advisory Services

Daniel Jackel
Senior Consultant | Valuation & Advisory Services

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO III - DATAS DE TÉRMINO DAS OBRAS

FASE	PREVISÃO PARA A OBTENÇÃO DO TCO
FASE I	Obtido em nov/09
FASE III	Obtido em dez/12
FASES II,V e VI	dez/14
FASE IV	nov/17
FASE VIII (Volta do Golf)	nov/17
FASES VII e VIII (restante)	dez/19

Carlos Eduardo Verguei...
JHSF
JURÍDICO

ANEXO IV - METODOLOGIA DE CÁLCULO DA TIR DO PROJETO

1. No encerramento de cada ano fiscal (o "Período de Apuração"), conforme disposto na cláusula 6.4 desse Acordo de Investimento, o consolidado das SCPs distribuirá à SPE HOLDING, dividendos suficientes para refletir a taxa interna de retorno do Empreendimento, no seu consolidado, acumulada desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do ano fiscal para o qual se esteja calculando tal taxa ("$TIR_{Projeto}$"), observado ainda o *Gross Up* nos termos da clausula 6.2.3 desse Acordo de Investimentos .

2. Na construção do modelo para cálculo da $TIR_{Projeto}$ a cada Período de Apuração serão considerados:

   a. Para o mês inicial do fluxo (mês "zero", ou o mês da primeira integralização de Cotas do FII), o Valor Total Captado ("K_0");

   b. para os meses imediatamente subsequentes ao mês "zero" e até a data final do Período de Apuração, os fluxos de caixa mensais efetivamente observados e realizados, conforme informados pelas SPEs JHSF e/ou pela JHSF) e validados pela SPE HOLDING nos termos desse Acordo de Investimentos ("FCR_n"), de acordo com a seguinte fórmula, observado ainda o inciso (i) a seguir:

$$FCR_n = (R_n - T_n) \times P_n$$

onde;

R_n = Os recebimentos oriundos das vendas brutas (antes de descontada a corretagem) consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades em todo o Empreendimento a cada mês "n";

T_n = os tributos incidentes sobre as respectivas vendas R_n (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n";

Carlos Eduardo Vergueiro
J U R I D I C O

P_n = percentual de participação consolidado da SPE HOLDING no Empreendimento (nas SCPs) a cada mês "n", observado o disposto na cláusula 6.7 desse Acordo de Investimento ("P_n").

i. O cálculo da $TIR_{Projeto}$ não deverá ser impactado negativamente pela Inadimplência e/ou pelos descontos eventualmente concedidos nas Vendas Internas, se houverem, de forma que os fluxos de recebimentos R_n descritos acima serão ajustados para excluir quaisquer efeitos de Inadimplência e/ou de Vendas Internas, nos termos da cláusula 6.2.2.1 desse Acordo de Investimentos.

e;

c. No mês "n" final do Período de Apuração, o valor presente na data final do Período de Apuração, à taxa de desconto de 9,0% a.a. (nove por cento ao ano) ("VP_n"), dos fluxos de caixa futuros esperados conforme as premissas originais previstas no Plano de Negócios para velocidade de vendas, preço por m² e condições de venda (à vista/a prazo) aplicados sobre o estoque existente de cada tipo de Unidade na data final do Período de Apuração ("FCF_n"), na mesma base descrita em (b) acima, ou seja:

$$VP_n = \left(\sum_{k=1}^{n} \left[\frac{FCF_n}{(1{,}09)^n} \right] \right) \times (1 + z)$$

e

$$FCF_n = (RF_n - TF_n) \times P$$

onde;

RF_n = Os recebimentos oriundos das vendas brutas (antes de descontada a corretagem) consolidadas futuras à vista ou a prazo (inclusive juros) previstas para cada mês "n" a partir do mês seguinte ao mês final do Período de Apuração;

Carlos Eduardo Verecian...

76

TF_n = os tributos incidentes sobre as respectivas vendas RF_n (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" a partir do mês seguinte ao mês final do Período de Apuração;

P = percentual de participação consolidado da SPE HOLDING no Empreendimento (nas SCPs) na data final do Período de Apuração ("*P*"), e;

z = Percentual de inflação apurada pelo Ipca acumulado no período compreendido entre 30 de junho de 2013 e a data final de cada Período de Apuração.

3. Construído o fluxo financeiro descrito acima, a $TIR_{Projeto}$ será a taxa anualizada com cinco casas decimais que, aplicada para desconto a valor presente de tal fluxo, resulte em zero, conforme fórmulas abaixo:

$$\sum_{k=1}^{n} \left[\frac{(FCR_n + VP_n)}{(1+i)^n} \right] - K_0 = 0$$

onde,

K_0, FCR_n, VPn, estão definidos respectivamente nos itens 2(a), 2(b) e 2(c) acima, e;

n = mês de referência do respectivo fluxo no período entre a data final do Período de Apuração, começando a contagem a partir do mês k (ou 1);

i = taxa de retorno mensal do projeto que iguala a equação acima a zero. Tal taxa será convertida na $TIR_{Projeto}$ (base anual) de acordo com a seguinte fórmula:

$$TIR_{Projeto} = [(1+i)^{12}] - 1$$

4. Calculada a $TIR_{Projeto}$, a Distribuição Anual de Dividendos (no consolidado das SCPs) será calculada de forma que a SPE HOLDING receba o montante de rendimentos que reflita a referida $TIR_{Projeto}$, levando em conta, ainda, o *Gross*

Up nos termos da clausula 6.2.3 desse Acordo de Investimentos e, para todo o prazo entre a data da primeira integralização de cotas do FII e a data final do Período de Apuração, as Distribuições Mensais Obrigatórias, as Distribuições Anuais de Dividendos das SCPs e as Amortizações de cotas do FII.

EXEMPLO DE CÁLCULO DA $TIR_{Projeto}$[1]

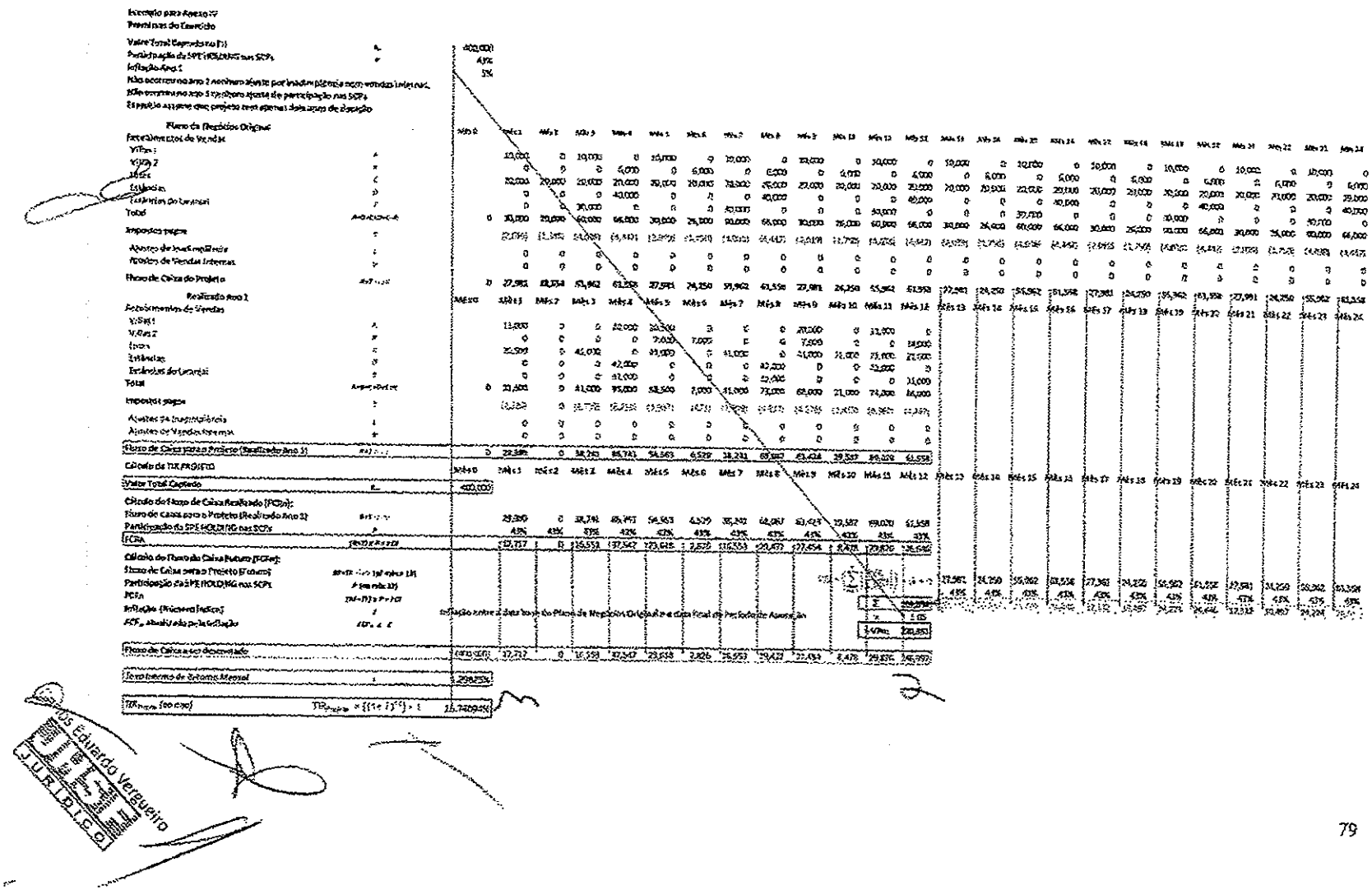
Na página a seguir apresentamos um exemplo de cálculo da $TIR_{Projeto}$ para um plano de negócios simplificado de 2 anos.

Nenhuma das premissas neste exemplo tem vínculo com o Plano de Negócios oficial que lastreia todo o Acordo de Investimentos. Referido exemplo serve tão somente para apoiar o leitor na interpretação das regras descritas neste anexo. Ainda para fins de simplificação, o exemplo abaixo considera que o estoque de Unidades ao final do mês 12 é exatamente igual ao previsto no plano de negócios original (ou seja, verificou-se até o mês 12, velocidade de vendas exatamente igual à prevista no plano original)[1].

[1] Se tal velocidade de vendas fosse diferente do previsto originalmente, o estoque de unidades ao final do mês 12 seria distinto daquele previsto no plano original. Neste caso, para o cálculo dos fluxos FCF_n, seriam considerados o estoque efetivo de Unidades, ao final do mês 12, e as premissas originais de velocidade de vendas, preço por m² e condições de vendas (à vista/a prazo). Neste sentido os fluxos FCF_n seriam encurtados (caso a velocidade de vendas verificada fosse superior ao original) ou alongados (caso inferior à original).

78

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO



Exemplo para Anexo IV
Premissas do Exercício

Valor Total Captado (I)	I_0	-400.000
Participação da SPE HOLDING nas SCPs	P	49%
Inflação Ano 1		5%

Não ocorrerá no ano 1 nenhum ajuste por insuficiência ou excesso de vendas internas.
Não ocorrerá no ano 1 nenhum ajuste de participação nas SCPs.
Considera-se que o projeto terá apenas 1 ano após o encerramento das vendas.

Fluxo de Receitas Originais

Parcelamentos de Vendas		Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24
Vilhas 1			10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0	10.000	0
Vilhas 2	A		0	0	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000	0	5.000
Lotes	B		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Estâncias	C		0	0	0	40.000	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000	0	0	0	40.000
Estâncias do Levante	D		0	0	30.000	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000	0	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000	0	0	0	30.000
Total	A+B+C+D+E	0	30.000	20.000	60.000	65.000	30.000	25.000	60.000	65.000	30.000	25.000	60.000	65.000	30.000	25.000	60.000	65.000	30.000	25.000	60.000	65.000	30.000	25.000	55.000	65.000
Impostos pagos	F		(2.700)	(1.800)	(5.400)	(5.850)	(2.700)	(2.250)	(5.400)	(5.850)	(2.700)	(2.250)	(5.400)	(5.850)	(2.700)	(2.250)	(5.400)	(5.850)	(2.700)	(2.250)	(5.400)	(5.850)	(2.700)	(2.250)	(4.950)	(5.850)
Ajustes de Investimentos	G		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ajustes de Vendas Internas	H		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxo de Caixa do Projeto	$A+B+C+D+E+F+G+H$	0	27.300	18.200	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	50.050	59.150

Realizado Ano 1

Parcelamentos de Vendas		Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24
Vilhas 1			11.000	0	0	22.000	22.000	0	0	0	22.000	0	11.000	0												
Vilhas 2			0	0	0	0	7.000	7.000	0	0	7.000	0	0	14.000												
Lotes			35.000	0	42.000	0	21.000	0	0	42.000	21.000	21.000	21.000	21.000												
Estâncias			0	0	0	42.000	0	0	0	42.000	0	0	42.000	0												
Estâncias do Levante			0	0	0	21.000	0	0	0	21.000	0	0	0	21.000												
Total	A+B+C+D+E	0	21.000	0	42.000	91.000	49.000	7.000	42.000	70.000	49.000	21.000	74.000	56.000												
Impostos pagos	F		(1.260)	0	(2.520)	(5.460)	(2.940)	(420)	(2.520)	(4.200)	(2.940)	(1.260)	(4.440)	(3.360)												
Ajustes de Investimentos	G		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
Ajustes de Vendas Internas	H		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0												
Fluxo de Caixa para o Projeto (Realizado Ano 1)	$A+B+C+D+E+F+G+H$	0	19.740	0	39.480	85.540	46.060	6.580	39.480	65.800	46.060	19.740	69.560	52.640												

Cálculo da TIR PROJETO

		Mês 0	Mês 1	Mês 2	Mês 3	Mês 4	Mês 5	Mês 6	Mês 7	Mês 8	Mês 9	Mês 10	Mês 11	Mês 12	Mês 13	Mês 14	Mês 15	Mês 16	Mês 17	Mês 18	Mês 19	Mês 20	Mês 21	Mês 22	Mês 23	Mês 24
Valor Total Captado	I_0	-400.000																								

Cálculo do Fluxo de Caixa Realizado (FCRa):

Fluxo de caixa para o Projeto (Realizado Ano 1)	$A+B+C+D+E+F+G+H$		19.740	0	39.480	85.540	46.060	6.580	39.480	65.800	46.060	19.740	69.560	52.640												
Participação da SPE HOLDING nas SCPs	P		49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%												
FCRa	$FCRa = P \times FCR$		9.673	0	19.345	41.915	22.569	3.224	19.345	32.242	22.569	9.673	34.084	25.794												

Cálculo do Fluxo de Caixa Futuro (FCFa):

Fluxo de Caixa para o Projeto (Estudo)	$A+B+C+D+E+F+G+H$														27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	50.050	59.150
Participação da SPE HOLDING nas SCPs	P														49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%	49%
FCFa	$FCFa = P \times FCF$														13.377	11.148	26.754	28.984	13.377	11.148	26.754	28.984	13.377	11.148	24.525	28.984
Inflação (Projeção Fipe)	I	Inflação entre a data base do Plano de Negócios Original e a data final do Período de Apuração																								
FCF$_n$ atualizado pela inflação	$FCF_n \times I$																									

$\sum$		259.853
I_0		-400.000
$\sum$ FCFa		259.853
$\sum$ FCRa		140.147

Fluxo de Caixa a ser descontado		(400.000)	19.740	0	39.480	85.540	46.060	6.580	39.480	65.800	46.060	19.740	69.560	52.640	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	54.600	59.150	27.300	22.750	50.050	59.150

Investimento Externo Mensal	I	259.853
TIR$_{mensal}$ (ao mês)	$TIR_{mensal} = \sqrt[n]{(1+I)^n} - 1$	15,7409%

JUCERJA Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Carlos Eduardo Vergueiro

ANEXO V - METODOLOGIA DE CÁLCULO PARA FINS DO "AJUSTE DO PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NAS SCPS"

1. Conforme disposto na cláusula 6.4 do presente Acordo de Investimento, no encerramento de cada ano fiscal (o "Período de Apuração"), o consolidado das SCPs distribuirá à SPE HOLDING, dividendos suficientes para refletir a taxa interna de retorno do Empreendimento, no seu consolidado ("$TIR_{Projeto}$") calculada conforme descrito no Anexo IV.

2. O cálculo da $TIR_{Projeto}$, no âmbito do Anexo IV, leva em conta o percentual de participação que a SPE HOLDING detém no Empreendimento (no consolidado das SCPs) - variável "P_n", definida no Anexo IV.

3. A variável "P_n" utilizada no Anexo IV poderá variar mês a mês em relação à participação original da SPE Holding no Empreendimento, determinada no momento de integralização de cotas do FII ("P_n", quando n = 0). Tal variação se dará nos termos dos itens 4 em diante do presente Anexo.

4. Ajuste de Percentual de Participação nas SCPs: As Partes desde já acordam que seus respectivos percentuais de participação no Empreendimento, conforme estabelecidos nos Instrumentos de Constituição das SCPs, serão alterados a qualquer tempo, a fim de aumentá-los ou diminuí-los, na hipótese de alteração da área potencial total de vendas do Empreendimento e/ou da área potencial de venda de cada espécie de Unidades do Empreendimento, *vis-a-vis* o previsto originalmente no Plano de Negócios. Referido ajuste será efetuado independentemente da alteração da Alienação Fiduciária das cotas das SPEs, a qual, por sua vez, será implementada de acordo com a cláusula 6.7.4 do presente Acordo de Investimentos.

5. Caso seja apurada mudança de área de vendas total do projeto e/ou de quaisquer das Unidades, que venham a afetar o valor presente do Valor Geral de Vendas ("Mudança"), o novo percentual de participação da SPE Holding no projeto, será calculado conforme formula abaixo:

$$P' = \frac{VGV_{FII}}{VGV'}$$

80

onde,

$$VGV_{FII} = VGV_{BP} \times P$$

$$VGV_{BP} = (M_{Lot} \times P_{Lot}) + (M_{V1} \times P_{V1}) + (M_{V2} \times P_{V2}) + (M_{Est} \times P_{Est}) + (M_{Lar} \times P_{Lar})$$

$$VGV' = \left(M'_{Lot} \times P_{Lot}\right) + \left(M'_{V1} \times P_{V1}\right) + \left(M'_{V2} \times P_{V2}\right) + \left(M'_{Est} \times P_{Est}\right) + \left(M'_{Lar} \times P_{Lar}\right)$$

e:

P' = Novo percentual de participação da SPE HOLDING no Empreendimento a ser considerado no cálculo da $TIR_{Projeto}$ a partir da data da Mudança, com seis casas decimais;

P = Percentual de participação da SPE HOLDING no Empreendimento a ser considerado no cálculo da $TIR_{Projeto}$ anteriormente à data da Mudança objeto do Ajuste de Percentual de Participação nas SCPs em causa, com seis casas decimais;

M_{Lot} = Área em metros quadrados de Lotes, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

P_{Lot} = Preço em Reais por metro quadrado dos Lotes, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

M_{V1} = Área em metros quadrados de Vilas 1, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

P_{V1} = Preço em Reais por metro quadrado das Villas 1, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

M_{V2} = Área em metros quadrados de Vilas 2, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

P_{V2} = Preço em Reais por metro quadrado das Villas 2, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

M_{Est} = Área em metros quadrados de Estâncias, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

P_{Est} = Preço em Reais por metro quadrado das Estâncias, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

M_{Lar} = Área em metros quadrados de Estâncias do Laranajal, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

P_{Lar} = Preço em Reais por metro quadrado das Estâncias do Laranjal, conforme o Plano de Negócios original na data base de 30 de junho de 2013;

M'_{Lot} = Área em metros quadrados do estoque de Lotes existente após a Mudança, somado à área em metros quadrados de Lotes vendida até a data da Mudança;

M'_{V1} = Área em metros quadrados do estoque de Villas 1 após a Mudança, somado à área em metros quadrados de Villas 1 vendida até a data da Mudança;

M'_{V2} = Área em metros quadrados do estoque de Villas 2 após a Mudança, somado à área em metros quadrados de Villas 2 vendida até a data da Mudança;

M'_{Est} = Área em metros quadrados do estoque de Estâncias após a Mudança, somado à área em metros quadrados de Estâncias vendida até a data da Mudança;

M'_{Lar} = Área em metros quadrados do estoque de Estâncias do Laranjal após a Mudança, somado à área em metros quadrados de Estâncias do Laranjal vendida até a data da Mudança;

6. A partir de uma Mudança, o cálculo da $TIR_{Projeto}$, no âmbito do Anexo IV será sempre realizada levando em consideração a nova participação P' da SPE HOLDING no Empreendimento (no consolidado das SPEs) até o encerramento do FII ou até que realizada nova Mudança.

7. O Ajuste de Percentual de Participação nas SCPs de que trata esse anexo será realizado tantas vezes quanto necessário em função das Mudanças que eventualmente vierem a ocorrer ao longo do prazo de duração do FII

EXEMPLO DE CÁLCULO DO AJUSTE DE PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO NAS SCPS:

A seguir apresentamos um exemplo de cálculo do Ajuste de Percentual de Participação nas SCPs para o caso de Mudança envolvendo a redução da área de Villas 2, com aumento de área de Lotes.Referido exemplo serve tão somente para apoiar o leitor na interpretação das regras descritas neste anexo.

VGV Original pelo Plano de Negócios Unidades	Metragem Original Plano de Negócios (m^2) (A)		Preço Original Plano de Negócios (R$/$m^2$) (B)		VGV Original BP (A) X (B)
Lotes	M_{LOT} =	1.083.157	P_{LOT} =	489	529.663.773
Villas 1	M_{V1} =	5.434	P_{V1} =	8.850	48.090.900
Villas 2	M_{V2} =	20.452	P_{V2} =	6.732	137.682.864
Estâncias	M_{EST} =	1.170.670	P_{EST} =	494	578.310.980
Estâncias do Laranjal	M_{LAR} =	128.901	P_{LAR} =	307	39.572.607
TOTAL		2.408.614		VGV_{FII} =	1.333.321.124

Exemplo de Mudança de Villas 2 para Lotes Unidades	Nova Metragem Após Mudança (m^2) (C)		Preço Original Plano de Negócios (R$/$m^2$) (B)		VGV Após Mudança (C) X (B)
Lotes	M'_{LOT} =	1.108.157	P_{LOT} =	489	541.863.773
Villas 1	M'_{V1} =	5.434	P_{V1} =	8.850	48.090.900
Villas 2	M'_{V2} =	15.000	P_{V2} =	6.732	100.980.000
Estâncias	M'_{EST} =	1.170.670	P_{EST} =	494	578.310.980
Estâncias do Laranjal	M'_{LAR} =	128.901	P_{LAR} =	307	39.572.607
TOTAL		2.428.162		VGV' =	1.308.843.260

Parc. Original do FII no Projeto	P	3,000000%
VGV_{FII} =	$VGV_{FII} \times P$	3.323.083
Parc. Do FII no Projeto após a Mudança	P'	3,304182%

$$P' = \frac{VGV_{FII}}{VGV'}$$

SP - 9324745v1
SP - 9324745v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

83

ANEXO VI - CONTA CORRENTES

SPE JHSF	CNPJ/MF	BANCO	AGÊNCIA	CONTA CORRENTE
KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	13.446.116/0001-09	SANTANDER	2271	13.005.825-0
SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	12.665.461/0001-62	SANTANDER	3689	13.006.250-9
VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	12.663.492/0001-84	SANTANDER	3689	13.006.221-7
VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	12.665.562/0001-33	SANTANDER	3689	13.006.223-1
VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	12.665.586/0001-92	SANTANDER	3689	13.006.220-0
FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA.	14.682.141/0001-46	SANTANDER	2271	13.005.708-4
SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	09.497.273/0001-68	SANTANDER	3689	13.006.060-0
CANARIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.	12.989.780/0001-23	SANTANDER	3689	13.006.270-5
VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	12.668.551/0001-07	SANTANDER	3689	13.006.222-4
BOA VISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	03.068.790/0001-35	SANTANDER	3689	13.006.100-3
CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	16.781.523/0001-52	SANTANDER	2271	13.006.119-7

84

SP - 9324745v1

ANEXO VII - RELATÓRIOS CONSOLIDADOS DE TODAS AS SPES JHSF

Quantidade	SPE	Período	Mínimo	Máximo	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Maior Fato
Total					0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Legenda:																
Vendas																
Distrato																

SP - 432474561
SP - 432474561

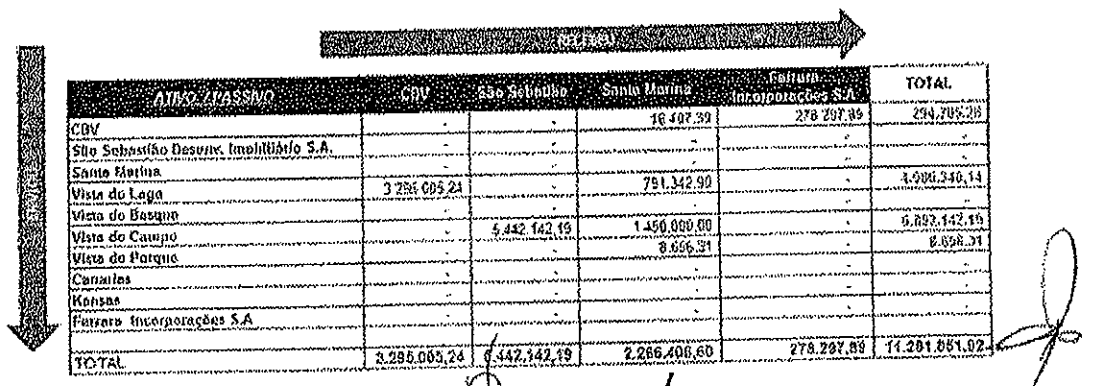
Carlos Eduardo Verguei
JHSF
JURÍDICO

85

ANEXO VIII - RELAÇÃO DE MÚTUOS E AFACS DAS SPES JHSF

Relação dos Adiantamentos para Futuros Aumento de Capital ("AFAC") Efetuados e Ainda Não Convertidos em Capital das SPEs JHSF

SPE JHSF	Valor do AFAC
Kansas Desenvolvimento Imobliário Ltda.	R$ 140.318,28 (cento e quarenta mil, trezentos e dezoito reais e vinte e oito centavos)
São Sebastião Desenvolvimento Imobliário Ltda.	R$ 10.121.901,26 (dez milhões, cento e vinte e um mil, novecentos e um reais e vinte e seis centavos)
Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	R$ 34.000,00 (trinta e quatro mil reais)
Vista do Campo Desenvolvimento Imobliário Ltda.	R$ 1.146.000,00 (um milhão e cento e quarenta e seis mil reais)
Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários Ltda.	R$ 2.433.055,19 (dois milhões, quatrocentos e trinta e três mil, cinquenta e cinco reais e dezenove centavos)
São Sebastião	R$ 10.121.901,26 (dez milhões, cento e vinte e um mil, novecentos e um reais e vinte e seis centavos)



ATIVO / PASSIVO	CDV	São Sebastião	Santa Marina	Fairfax Incorporações S.A.	TOTAL
CDV	-	-	16.407,39	278.297,89	294.705,28
São Sebastião Desenv. Imobiliário S.A.	-	-	-	-	-
Santa Marina	-	-	-	-	-
Vista do Lago	3.295.065,24	-	791.342,90	-	4.086.340,14
Vista do Bosque	-	-	-	-	-
Vista do Campo	-	5.442.142,19	1.450.000,00	-	6.892.142,19
Vista do Parque	-	-	8.696,31	-	8.696,31
Canaries	-	-	-	-	-
Kansas	-	-	-	-	-
Fairfax Incorporações S.A	-	-	-	-	-
TOTAL	3.295.065,24	5.442.142,19	2.266.406,60	278.297,89	11.281.851,92

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.663.492/0001-84, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

Carlos Eduardo Verguetro
JURÍDICO

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial

Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF**.

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURIDICO

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.221-7, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas,

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURIDICO

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA -

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br
pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

SP - 9324917v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

VISTA DO BOSQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergue...

JHSF JURIDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

SP - 9324917v1

778

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Bosque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1. _____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2. _____
Nome: Érika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 MAI 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
175
PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis
176
PORTO FELIZ

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

I. DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
18 MAI 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 MAI 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais**, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ/SP 29 OUT 10 130616
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 176 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 177 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 18 NOV 10 130619
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 NOV 10 130135
Carlos Eduardo Vergueiro JURÍDICO

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3. A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2º, § 5º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com: Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação fascada.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 MAI 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
178
PORTO FELIZ

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

Oficial de Registro de Imóveis
179
PORTO FELIZ

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PORTO FELIZ-SP
28 MAI 10 130619

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
PORTO FELIZ-SP
30 MAI 10 130135

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros c oitenta cinco centimetros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

8.1. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m^2)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m^2 (Vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 180 PORTO FELIZ SP

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta e oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

Oficial de Registro de Imóveis 181 PORTO FELIZ

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 8 DEZ 10 130616
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 181

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 182

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 8 DEZ 10 130616

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30 NOV 10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 183

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 184

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 08/10 1306119 30/MAR/10 1301135

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

Carlos Eduardo Vergueiro JURÍDICO

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 184

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 185

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. -8 DEZ 10 13061630 NOV 10 130135

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

174

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-8 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do rateio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 186 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 187 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 8 DEZ 10 130616 PORTO FELIZ-SP.
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 NOV 10 130135 PORTO FELIZ-SP.
Carlos Eduardo Vergueiro JHSF JURÍDICO

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 189

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 190

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30/08/10 130618

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30/08/10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro JUNTA JURÍDICO

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 199 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 18 MAI 10 1306139
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 MAI 10 1301135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

180

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 192 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 1301135

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 1301136

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

Carlos Eduardo Vergueiro JURÍDICO

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992;

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Cia Boa Vista Jurídico

JURÍDICO

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro JURIDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 24 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
NISE JURIDICO

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro JUSE JURIDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 199 PORTO FELIZ

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Oficial de Registro de Imóveis 200 PORTO FELIZ

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
João Flavio Sibaldelli Romanini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP - CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço por semelhança a firma supra de ROBERTO COELHO LACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico. Dou fé.
Porto Feliz, 08 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FULVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 1,60 VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fulvio de Carvalho Hessel

Oficial de Registro de Imóveis
200
PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis
201
PORTO FELIZ

9 Cia Boa Vista
Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF Participações

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.586/0001-92, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

Carlos Eduardo Verqueiro
JHSF
JURÍDICO

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF**.

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.220-0, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

Carlos Eduardo Verguei
JURÍDICO

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

818

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

819

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

821

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA -

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br
pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

Carlos Eduardo Vergueiro
JUR|DICO

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

VISTA DO CAMPO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Campo Empreendimentos Imobiliários Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Matr. 8.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2._____
Nome: Erika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 JUL 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
175
PORTO FELIZ

I. DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

Oficial de Registro de Imóveis
176
PORTO FELIZ

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 JUL 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais**, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3. A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2º, § 5º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação faseada.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

162

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros e oitenta cinco centimetros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

8.1. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m²)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m² (vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

29.DEZ.10 130616

PORTO FELIZ-SP

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta e oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos os loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do ratéio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Oficial de Registro de Imóveis 189 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 1306 16 30 JUN 10

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 1301 35

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP 8 DEZ 10 130619

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP 30 NOV 10 130139

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 192 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 18 NOV 10 1309116
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 1301135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992;

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 192

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 193

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Verguei

JURÍDICO

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 3 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JUNDIAÍ JURÍDICO

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JUNQUEIRA JURÍDICO

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 200

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Jane Maria Sibaldelli Romantini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP - CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço, por semelhança, a(s) firma(s) supra de ROBERTO COELHO CACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico. Dou fé.
Porto Feliz, 03 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FULVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 1,00 R$ VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
Reconhecimento de Firma
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fulvio de Carvalho Hessel

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 201

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.668.551/0001-07, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial

Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF,** na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING,** observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.222-4, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURIDICO

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a SPE **JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas,

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Verguei...
JHSF
JURIDICO

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Verguero
JHSF
JURIDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA -

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27º andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vera
JHSF
JURIDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

VISTA DO LAGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

SP - 9324917v1

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Lago Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OLIVA
Cargo: Gerente Executivo Matr. 052.018-8 GN Desenv. Fundos Estruturados CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional Matr. 028.253-0 GN Desenv. Fundos Estruturados CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1.
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2.
Nome: Erika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 29 JUN 10 130616 PORTO FELIZ-SP.

164

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

Oficial de Registro de Imóveis 175 PORTO FELIZ

I. DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

Oficial de Registro de Imóveis 176 PORTO FELIZ

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 JUN 10 130135 PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 JUN 10 130616 PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais**, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3. A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2°, § 5° da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação faseada.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

167

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros e oitenta cinco centimetros quadrados).

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 29 DEZ 10 130616 PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 178 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 179 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 8 DEZ 10 130616 PORTO FELIZ-SP

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 NOV 10 130135 PORTO FELIZ-SP

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

8.1. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m^2)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m^2 (vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ - SP

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta e oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 181 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 182 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-8 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSP JURÍDICO

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber pelos terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos os loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

174

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-8 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do rateio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
8 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

Oficial de Registro de Imóveis
PORTO FELIZ

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 199 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 18 MAR 10 130619

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 30 MAR 10 130136

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

180

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 992 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 18 NOV 10 1306 16

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30 NOV 10 1301 35

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992;

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem á matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada,

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

FIRST JURIDICO

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 24 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro JURÍDICO

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 200 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 201 PORTO FELIZ

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
João Flávio Sibaldelli Romantini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP - CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço por semelhança a firma supra de ROBERTO COELHO LACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico. Eu dou fé.
Porto Feliz, 08 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FULVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 5,00 - VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fúlvio de Carvalho Hessel

9 Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.562/0001-33, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial

Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 **A SPE JHSF,** na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING,** observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.223-1, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII**.

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING**, com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

Carlos Eduardo Vergueiro
JUSEL JURIDICO

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas,

Carlos Eduardo Vergueiro
OAB/SP
JURÍDICO

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA -

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27º andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br
pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

SP - 9324917v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

VISTA DO PARQUE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SP - 93270176

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

SP - 9524917v1

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Vista do Parque Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Testemunhas:

1._____

Nome: André Gustavo Vieira dos Santos

RG: CPF: 303.916.128-83

CPF/MF:

2._____

Nome: Erika Zamberlan

RG: CPF 294.248.128-50

CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 29 MAI 10 130616 PORTO FELIZ-SP.

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 175 PORTO FELIZ

DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

Oficial de Registro de Imóveis 176 PORTO FELIZ

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 29 MAI 10 130616 PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 JUN 10 130135 PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais**, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

Carlos Eduardo Vergueiro

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3. A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2°, § 5° da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com: Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação faseada.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 NOV 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
178
PORTO FELIZ

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

Oficial de Registro de Imóveis
179
PORTO FELIZ

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130619
PORTO FELIZ-SP

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros e oitenta cinco centímetros quadrados).

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

8. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m^2)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m^2 (vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 180 PORTO FELIZ

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta e oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

Oficial de Registro de Imóveis 181 PORTO FELIZ

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 DEZ 10 130613 PORTO FELIZ-SP
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 DEZ 10 130618 PORTO FELIZ-SP

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 181 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 182 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP
30 MAY 10

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Verguieiro
JURIDICO

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos os loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do ratéio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 199 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 1306186

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 1301135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

180

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 192 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP. 18 DEZ 10 130916

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP. 30 NOV 10 130135

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992;

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

3

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada

Carlos Eduardo Verguei
JURÍDICO

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 24 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 200

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Jane Maria Sibaldelli Romantini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP - CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço por semelhança a firma supra de ROGERIO COELHO LACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico, e dou fé.
Porto Feliz, 07 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FÚLVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 6,00 * VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE *

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
Estado de São Paulo
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fúlvio de Carvalho Hessel

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 201

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

9 Cia Boa Vista Jurídico

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

Carlos Eduardo Vergueir
JURIDICO

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos

contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento,

qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.100-3, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do

SP - 93249171

Carlos Eduardo Vergu
JHSF
JURÍDICO

Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 **A SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. **A SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

Carlos Eduardo Verguei
JURÍDICO

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da **SCP** e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

Carlos Eduardo Vergu...
JURÍDICO

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

Carlos Eduardo Vergue
JHSF JURÍDICO

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo

lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data *"n"* final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

Carlos Eduardo Verg...
TESE JURÍDICO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data

do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,

São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão

"Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**,

incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução

específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer

decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

BOA VISTA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Boa Vista Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2._____
Nome: Érika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 MAI 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
175
PORTO FELIZ

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

I. DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

Oficial de Registro de Imóveis
176
PORTO FELIZ

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 MAI 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais,** dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

Carlos Eduardo Vergueiro

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3 A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2º, § 5º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme deserição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação faseada.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros e oitenta cinco centímetros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

8. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m^2)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m^2 (vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 180 PORTO FELIZ

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta e oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

Oficial de Registro de Imóveis 181 PORTO FELIZ

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 130616 29 DEZ 10

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 130136 30 MAI 10

Carlos Eduardo Vergueiro

CAIS JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 183

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 184

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 8 DEZ 10 130616

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 184

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 185

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. -8 DEZ 10 13061630 NOV 10 130135

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 1306116 30/11/10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do ratéio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 187 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 188 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Carlos Eduardo Verguei...
JURÍDICO

179

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 190 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 8 DEZ 10 130616 PORTO FELIZ-SP

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 30 NOV 10 130135 PORTO FELIZ-SP

Carlos Eduardo Vergueiro
JRSF JURÍDICO

180

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 192 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 18 NOV 10 130616

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 130135

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 192

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992.

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 193

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Verguei

JURÍDICO

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JUCESP JURÍDICO

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 24 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 200 PORTO FELIZ

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Jane Maria Sibaldelli Romantini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP - CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço por semelhança a firma supra de ROGERIO COELHO LACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico, e dou fé.
Porto Feliz, 07 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FULVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 6,00 * VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE *

Cotéria Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
Estado de São Paulo
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fúlvio de Carvalho Hessel

Oficial de Registro de Imóveis 201 PORTO FELIZ

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

Cia Boa Vista Jurídico

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.989.780/0001-23, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **JHSF Incorporações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 05.345.215/0001-68, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual será composto pelas unidades descritas no Anexo 1 deste Instrumento. As informações que constarão do Memorial

Descritivo, o qual se encontra em fase de aprovação ou será submetido a aprovação no futuro, e será apresentado pela JHSF em momento oportuno, serão estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 1 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 2 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 2, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 2.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.270-5, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

SP - 93249177v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 2 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 **A JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA -

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

SP - 9324917v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

Carlos Eduardo Vergueiro
JUCESP JURÍDICO

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Canárias Administradora de Bens Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CANÁRIAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Canárias Administradora de Bens Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Canárias Administradora de Bens Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.
Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Verpueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Canárias Administradora de Bens Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOMES
Gerente Executivo
Cargo: Matr. 052.618-6
GN Desenv. Fundos Estrutura
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Cargo: Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estrutur
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1. _____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2. _____
Nome: Erika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

ANEXO 1 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 2 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, atual denominação de CHAKRAS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.781.523/0001-52, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21° andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11° andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27° andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

2

propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial Descritivo"), será composto pelas unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo

previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.119-7, Agência 2271, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro

Carlos Eduardo Vergueiro

automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII**.

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING**, com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

Carlos Eduardo Vergueiro

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

Carlos Eduardo Vergueiro

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

Carlos Eduardo Vergueiro

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

Carlos Eduardo Vergueiro

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

Carlos Eduardo Vergueiro

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como

assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros

Carlos Eduardo Vergueiro

remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699

Carlos Eduardo Vergueiro

E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a

Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

Carlos Eduardo Vergueiro

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Fabrício Vergueiro

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

CHAKRAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Chakras Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Cargo: Gerente Executivo Matr. 052.018-8 GII Desenv. Fundos Estruturados CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional Matr. 028.253-0 GN Desenv. Fundos Estruturados CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1. _____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG:
CPF/MF: CPF 303.916.128-83

2. _____
Nome: Erika Zamberlan
RG:
CPF/MF: CPF 284.242.128-50

Carlos Eduardo Vergueiro

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP

164

MEMORIAL DO LOTEAMENTO
LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
175
PORTO FELIZ

I. DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

Oficial de Registro de Imóveis
176
PORTO FELIZ

O empreendimento terá o nome de **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** e será implantado conforme projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade nº 022/2008, emitido em 27/08/2008, e, conforme Alvará de Diretriz nº 003/2010, emitido em 30/09/2010, ambos expedidos pela Prefeitura do Município de Porto Feliz, Estado de São Paulo, conterá no total 173 (cento setenta três) lotes residenciais e 27 (vinte sete) lotes mistos.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
8 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP.

II. DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, 3º pavimento, L5 (parte) – CEP 05502001, CNPJ sob nº. 03.068.790/0001-35, neste ato representada por seus representantes legais, abaixo assinados.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 NOV 10 130135
PORTO FELIZ-SP.

III. DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O **LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2** será instituído sobre o imóvel originado na unificação das matrículas 50.249, 53.363, 53.328 e 2.993, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, com área de **5.695.169,85m2**, localizado no km

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

02+655 leste da Rodovia Castelo Branco, acesso Estrada Municipal PFZ 373-C, Município de Porto Feliz/SP.

IV. TITULO AQUISITIVO E HISTÓRICO VINTENÁRIO

Apresentados no ANEXO I deste.

V. DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

5. O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

5.1. O Loteamento recebeu provação do GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – certificado nº 339/10.

VI. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

6. O Loteamento tem a finalidade preponderantemente residencial, sendo composto por **200 (duzentos) lotes**, sendo **173 (cento setenta e três) lotes residenciais**, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar, havendo **27 (vinte e sete) lotes de uso misto.** Haverá ainda 11 (onze) áreas institucionais, sistema viário composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, 31 (trinta e uma) áreas verdes e 03 (três) EPU's (Equipamento Público Urbano).

6.1. O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

6.1.1. As vias de circulação serão pavimentadas e os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (tanques séptico, filtro anaeróbico e

Carlos Eduardo Vergueiro

sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6.1.2. A área de todos os lotes encontram-se devidamente marcadas por piquetes, serão desconsideradas eventuais cercas instaladas em desacordo com a marcação por piquetes.

6.1.3. A área mínima do lote é de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados).

VII. DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

7. Nos termos do artigo 2º, § 5º da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

7.1. Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

7.2. Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

7.3. Redes de Esgoto Sanitário

Sistema individual de tratamento por fossas individuais com Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, ou rede de coleta com implantação faseada.

Carlos [illegible] Vergueiro

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 MAI 19 1306 16
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
178
PORTO FELIZ

7.4. Abastecimento de Água Potável

O abastecimento e distribuição de água potável foram projetados em sistemas autônomos a serem implantados pelo empreendedor.

7.5. Vias de Circulação

Oficial de Registro de Imóveis
179
PORTO FELIZ

O sistema viário será composto por 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade inferior a 30% (trinta por cento).

Caberá a Associação de adesão do LOTEAMENTO estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

7.6. Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
8 MAI 19 1306
PORTO FELIZ-SP

7.7. Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento na sua forma de rateio.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
30 MAI 19 1301 35
PORTO FELIZ-SP

VIII. DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

A área a ser loteada totaliza 5.695.169,85m² (cinco milhões seiscentos noventa cinco mil cento sessenta nove metros e oitenta cinco centímetros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro

8.1. Área dos Lotes

8.1.1. O empreendimento contará com 173 (cento setenta e três) lotes residenciais, dos quais 68 (sessenta e oito) tem destinação unifamiliar e 105 (cento e cinco) multifamiliar que perfazem área de 1.739.930,95m² e 27 (vinte sete) lotes de uso misto que perfazem área de 1.147.445,88m², totalizando uma área de 2.887.3765,83m², os quais correspondem em conjunto a 50,70% da área loteada.

LOTES	Nº.	ÁREA (m²)	%
Fins residenciais	173	1.739.930,95	30,55
Uso misto	27	1.147.445,88	20,15
Total	200	2.887.3765,83	50,70

8.2. Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 2.807.793,02m² (dois milhões oitocentos sete mil setecentos noventa três metros e dois centímetros quadrados), incluindo área sob servidão de linha de transmissão de 78.197,57m² (setenta oito mil cento noventa sete metros e cinqüenta sete centímetros quadrados), que correspondem a 49,30 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III da Lei nº 6.766, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

8.2.1. Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 20.001,48 m² (vinte mil um metro e quarenta oito centímetros quadrados), equivalente a 0,35% da gleba loteada.

Referida área é composta por 11 (onze) áreas esparsas, numeradas de 01 a 11.

Carlos Eduardo Vergueiro

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
29 DEZ 10 130616
PORTO FELIZ-SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 180

8.2.2. Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 368.320,52m² (trezentos sessenta oito mil trezentos vinte metros e cinqüenta dois centímetros quadrados), área equivalente a 6,47% do loteamento.

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 181

O sistema viário contará com 09 (nove) avenidas, 23 (vinte três) ruas, 07 (sete) vielas, com as seguintes descrições:

Identificação das vias	Largura do leito carroçável	Largura do passeio de cada lado (m)	Declividade máxima (%)	Tipo de revestimento
Avenida 1	12	4 - 4	5,80	Asfalto
Avenida 2	6	4 - 4	6,10	Asfalto
Avenida 5	12	4 - 4	4,80	Asfalto
Avenida 6	8	4 - 4	7,50	Asfalto
Avenida 7	6	4 - 4	10,59	Asfalto
Avenida 7a	6	4 - 4	10,00	Asfalto
Avenida 8	6	4 - 4	5,70	Asfalto
Avenida 9	6	6 - 6	12,19	Asfalto
Avenida 10	5	8 - 8	9,31	Asfalto
Rua 2	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 3	6	1,5 – 1,5	5,80	Asfalto
Rua 4	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 4a	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 4b	6	4 - 2	3,50	Asfalto
Rua 4c	6	4 - 4	3,50	Asfalto
Rua 5	6	4 - 4	4,20	Asfalto
Rua 6	6	4 - 4	15,00	Asfalto

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 130135

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 8 DEZ 10 130616

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Rua 7	8	4 - 4	14,73	Asfalto
Rua 8	6	4 - 4	5,84	Asfalto
Rua 8a	6	4 - 4	0,80	Asfalto
Rua 8b	6	4 - 4	2,59	Asfalto
Rua 8c	6	4 - 4	1,89	Asfalto
Rua 8d	6	4 - 4	2,00	Asfalto
Rua 8e	6	4 - 4	4,50	Asfalto
Rua 8f	6	4 - 4	4,78	Asfalto
Rua 9	6	6 - 6	4,34	Asfalto
Rua 11	6	4 - 4	12,46	Asfalto
Rua 12	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 13	6	4 - 4	15,00	Asfalto
Rua 14	5	8 - 5	6,16	Asfalto
Rua 17	6	4 - 4	9,89	Asfalto
Rua 18	5	8 - 8	3,40	Asfalto
Viela 1		10,00	4,20	Permeável
Viela 2		4,00	3,50	Permeável
Viela 3		4,00	3,50	Permeável
Viela 4		4,00	2,30	Permeável
Viela 5		4,00	4,50	Permeável
Viela 6		4,00	6,00	Permeável
Viela 7		4,00	6,50	Permeável

O sistema viário do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2 foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURIDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ 181

Oficial de Registro de Imóveis PORTO FELIZ 182

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 8 DEZ 10 130616

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30 NOV 10 130135

As demais áreas estão apresentadas no ANEXO II deste.

IX. DA ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA

9.1. O LOTEAMENTO FAZENDA BOA VISTA 2 assim que registrado e representado pela LOTEADORA, fará sua adesão formal à ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, a qual tem o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como aquelas constantes em seu Estatuto e Normas de Convivência.

9.2. A fim de instituir administração conjunta e harmônica deste loteamento e daqueles contíguos e aderentes da mesma, considerasse automática a adesão dos proprietários de lotes, independentemente de qualquer formalidade adicional à contratação de aquisição ou uso a qualquer título dos lotes que o constituem.

9.3. Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação, obrigar-se-ão, ao cumprimento de seu Estatuto e Normas de Convivência, assim como, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência do quanto neste contido e no Estatuto e Normas de Convivência da referida Associação.

9.4. Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca participação de contribuição de despesas da referida Associação, sendo obrigatória a observância dos termos do seu Estatuto, Normas de Convivência e afins desde a aquisição do lote.

9.5. É incumbência da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia;

Carlos Eduardo Verguelro

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas sob seu critério previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e nas Normas de Convivencia do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, áreas institucioais e das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar e executar o plantio de paisagismo, assim como cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

Carlos Fernando Vergueiro

(ix) promover a manutenção e a conservação das áreas de disponibilidade comum, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) participar da gestão comum dos lotes através de administradora comum a todos os loteamentos contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para cobrança de débitos e na defesa dos interesses dos proprietários de lotes;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

(xv) arrecadar a participação de seus associados, das despesas advindas do custeio de suas obrigações, de origens internas e comuns aos Loteamentos Contíguos, tendo em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) aprovar as Normas de Convivência que irão disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xvii) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xviii) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os seus proprietários, moradores e ocupantes;

Carlos Eduardo Vergueiro

(xix) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xx) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no Estatuto e ou Normas de Convivência, e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxi) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxii) dar quitação à COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxiii) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

X. DO RATEIO DAS DESPESAS

10.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes, institucionais e de preservação ambiental do Complexo, e outras despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo, formação de Fundo de Reserva, etc. e especialmente as despesas administradas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, no que se refere as atividades e áreas de atividades comuns aos seus associados, mesmo que estas se encontrem fora da área do presente Loteamento, posto que é indisponível o critério de permeabilidade e acesso a todas as áreas dos PARTICIPANTES da referida associação.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
18 OUT 10 130616 30 OUT 10 130135
PORTO FELIZ-SP

Carlos Eduardo Vergueiro

10.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 10.1 acima serão estabelecidos pela Associada Nata da ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

10.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos nas áreas contíguas, estes também poderá aderir a ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, inclusive com unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas pela Associada Nata.

10.3. Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do ratéio das despesas comuns do Loteamento pela Associação, a critério da Associada Nata.

XI. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS DE USO MISTO

11. Em caso de destinação mista de LOTE, deverão ser observadas:

(i) o regramento interno da associação e Normas de Convivência, além da regulamentação exigida pelo Poder Público competente;

(ii) qualquer atividade em lote misto, deverá ser PRÉVIAMENTE autorizada pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA, sendo vedada a utilização de tais lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

XII. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro nas leis 4.591/64 e 10.931/04.

Carlos Eduardo Vergueiro

XIII. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS e DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13. Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às NORMAS CONSTRUTIVAS, apresentadas no ANEXO I deste parte integrante, definidas para o presente loteamento, que por mais restritivas se sobrepõem a legislação urbanística municipal aplicável, que assim fica implicitamente atendida.

13.1. Os adquirentes de lotes deverão ainda obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1. Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2. O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2. Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1. Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e

Carlos Eduardo Vergueiro

por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, e arcar com o custo do procedimento cobrado pela ASSOCIAÇÃO, sendo os documentos:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2. Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3. A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

Carlos Eduardo Vergueiro

XIV. DAS PENALIDADES

14.1. A não observância a qualquer das normas do presente memorial implica na aplicação das penalidades dispostas no Estatuto e Normas de Convivência estabelecidas pela ASSOCIAÇÃO DOS PARTICIPANTES DO COMPLEXO FAZENDA BOA VISTA.

XV. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15. Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

1. Cópia autenticada do Contrato Social de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
2. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
3. Cópia autenticada do Contrato Social de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
4. Cartão CNPJ de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
5. Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO;
6. Matrícula atualizada do imóvel;
7. Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
8. Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
9. Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
10. Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
11. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO;
12. Certidões de ações pessoais relativas a COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;
13. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
14. Certidões de ações penais contra COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 anos;

Carlos Eduardo Vergueiro

Oficial de Registro de Imóveis 189 PORTO FELIZ
Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. - 8 DEZ 10 130618
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP. 30 NOV 10 130135

15. Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO, pelo período de 10 (dez) anos;
16. Certidões de ações pessoais relativas a OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
17. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
18. Certidões de ações penais contra OPM GERENCIAMENTO EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
19. Certidões de ações pessoais relativas a OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
20. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA.;
21. Certidões de ações penais contra OPM EMPREENDIMENTOS S/C LTDA., pelo período de 10 anos;
22. Certidões de ações pessoais relativas a SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
23. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
24. Certidões de ações penais contra SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., pelo período de 10 anos;
25. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
26. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A.;
27. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., pelo período de 10 anos;
28. Certidões de ações pessoais relativas a AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
29. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A.;
30. Certidões de ações penais contra AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., pelo período de 10 anos;
31. Certidões de ações pessoais relativas a TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
32. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;
33. Certidões de ações penais contra TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
34. Certidões de ações pessoais relativas a PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
35. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA.;

Oficial de Registro de Imóveis 190 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 199 PORTO FELIZ

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP 08 JUL 10 130619

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ - SP 30 JUN 10 130136

Carlos Eduardo Vergueiro

36. Certidões de ações penais contra PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
37. Certidões de ações pessoais relativas a LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
38. Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA.;
39. Certidões de ações penais contra LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., pelo período de 10 anos;
40. Cópia do ato de aprovação do Loteamento COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO pela Prefeitura de Porto Feliz;
41. Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
42. Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais Certificado GRAPROHAB nº.339

Oficial de Registro de Imóveis 191 PORTO FELIZ

Oficial de Registro de Imóveis 192 PORTO FELIZ

XVI. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

XVII. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2.

De São Paulo para Porto Feliz, 18 de novembro de 2.010.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 18 NOV 10 130916

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS PORTO FELIZ-SP 30 NOV 10 130135

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Responsável Técnico:

Carlos Eduardo Vergueiro

A matrícula 54.548 de 07 de dezembro de 2.010, teve origem na UNIFICAÇÃO das matrículas 53.363, 53.328, 2993 e **50.249**, representando assim o encerramento do histórico vintenário dos anexos que se reportam às mencionadas matrículas.

Matrícula 50.249, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.992**

Histórico fundiário

A matrícula **50.249** de 03 de junho de 2.008, teve origem na FUSÃO e DESMEMBRAMENTO da matrícula 2.992, quinhão A e quinhão B, conforme AV. 09 de 03 de junho de 2.008, na matrícula 2.992;

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem de cabos e de transmissão de energia elétrica e terreno para implantação de torres de sustentação, a favor de COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA, conforme contrato de servidão, datado de 07 de março de 1.977, devidamente registrada em AV. 02, em 03 de junho de 2.008, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.08 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.07 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.249, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Matrícula 53.328, anterior **Quinhão A** da **Matrícula 2.991**

Histórico fundiário

A matrícula **53.328** de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem no DESMEMBRAMENTO da matrícula 52.325, conforme AV. 02 de 19 de fevereiro de 2.009, na referida matrícula;

A matrícula 52.325 de 19 de fevereiro de 2.009, teve origem na FUSÃO averbada em AV.19 de 11 de dezembro de 2.008, na matrícula 2.994 de 16 de setembro de 1.977 e AV. 09 de 11 de dezembro de 2.008 na matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008.

A matrícula 50.247 de 03 de junho de 2.008, teve origem no ENCERRAMENTO da matrícula 2.991, conforme AV. 11 de 03 de junho de 2.008, na referida matrícula.

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril, de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Carlos Eduardo Vergueiro

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 2.994**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.16 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.994 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.15 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.994, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 50.247**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 50.247 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.06 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.05 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV. 04 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.03 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO E RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.02 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 50.247, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52.

Carlos Eduardo Vergueiro

Cia Boa Vista Jurídico

Matrícula 53.328, anterior **Matrícula 52.325**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-7, em 15 de abril de 1.988, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Matrícula 53.363

Histórico fundiário

A matrícula **53.363** de 24 de março de 2.009, teve origem na RETIFICAÇÃO e FUSÃO dos imóveis das matrículas 5.030, 5.031 e 38.364, conforme AV. 13 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.030; AV. 08 de 24 de março de 2.009, na matrícula 5.031; e AV. 05 de 24 de março de 2.009, na matrícula 38.364.

Histórico aquisitivo

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão perpétua, sobre uma faixa de terra à favor de COMPANHIA PIRATININGA DE FORÇA E LUZ, com área de 5.624,00m², mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em Av. 02, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Sobre o referido imóvel foi instituída servidão de passagem, conforme escritura pública de instituição de servidão, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, perante o 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 375, devidamente registrada em Av. 01, em 24 de março de 2.009, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.030**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

em R-9, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., transmitiu por venda os direitos sobre a servidão perpétua e gratuita referida em R-02 da matrícula ora inventariada, à ELETROPAULO – ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S.A., mediante escritura pública lavrada em 11 de maio de 1.982, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.141, fls. 120, devidamente registrada em R-11, em 24 de março de 2.009, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-6, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER e sua esposa BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, instituíram servidão perpétua e gratuita sobre uma faixa de terreno, parte do imóvel inventariado, com área total aproximada de 5.324,00m², à LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., mediante escritura pública de instituição de servidão perpétua e gratuita, lavrada em 20 de dezembro de 1.978, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Porto Feliz, em seu livro n.º 158, fls. 369, devidamente registrada em R-2, em 16 de janeiro de 1.981, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

Histórico societário da proprietária

Em AV.10 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.030 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 5.031**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

NOGUEIRA FAKRI, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 30 de março de 2.004, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.768, fls. 325, devidamente registrada em R-6, em 19 de maio de 2.004, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

JOSÉ NELSON FAKRI e sua mulher MARIA NOGUEIRA FAKRI adquiriram o referido imóvel, por compra feita de BARBEL MATHILDE ELISABETH SCHAEFFTER, que também assina BARBEL SCHAEFFTER, e seu marido EKKEHARD FRANCISCO SCHAEFFTER, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 14 de agosto de 2.003, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 2.231, fls. 21, devidamente registrada em R-5, em 04 de setembro de 2.003, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Histórico societário da proprietária

Em AV.07 de 06 de setembro de 2.007, da matrícula 5.031 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Matrícula 53.363, anterior **Matrícula 38.364**

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, por compra feita de HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 21 de junho de 2.007, perante o 16º Tabelião de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 3.144, fls. 73, devidamente registrada em R-4, em 26 de fevereiro de 2.008, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS LTDA., então denominado HARAS RANCHO DAS AMÉRICAS S/A, adquiriu o referido imóvel, por compra feita de BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE; ULYSSES BORGES DE ANDRADE e sua esposa WASIHA LIDIA FARHUD DE ANDRADE; SONIA ANDRADE DE BARROS e seu marido REINALDO RUBENS DE BARROS; MARCELO BORGES DE ANDRADE; BALAFRÊ RIBEIRO DE ANDRADE JUNIOR e FERNANDO BORGES DE ANDRADE, mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 20 de fevereiro de 2.001, lavrada no 1º Tabelião de Notas de Porto Feliz, em seu livro n.º 359, fls. 351, devidamente registrada em R-1, em 08 de março de 2.001, na matrícula que deu origem à matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Cia Boa Vista Jurídico

Carlos Eduardo Vergueiro

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
199
PORTO FELIZ

Matrícula 2.993

Histórico aquisitivo

Referido imóvel foi adquirido pela COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, então denominada LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA., por compra feita de PEDRO CONDE e sua mulher ALBERTINA BARROS ANDRADE CONDE mediante escritura pública de venda e compra, lavrada em 03 de março de 1.988, perante o 8º Cartório de Notas de São Paulo, em seu livro n.º 1.763, fls. 002, devidamente registrada em R-6, em 15 de abril de 1.988, na matrícula ora inventariada do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Porto Feliz, Estado de São Paulo;

Oficial de Registro de Imóveis
200
PORTO FELIZ

Histórico societário da proprietária

Em AV.15 de 03 de junho de 2.008, da matrícula 2.993 foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA. para SOCIEDADE BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., sendo transformada em sociedade anônima sob a denominação de COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35;

Conforme R.14 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., transmitiu por INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL para OPM GERENCIAMENTO E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 03.068.790/0001-35, o referido imóvel;

Em AV.13 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A. para TERRA ALTA EMPREENDIMENTOS S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Conforme AV.12 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. foi INCORPORADA pela empresa AURY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., de CNPJ/MF sob nº 64.761.273/0001-31;

Em AV.11 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. para TERRA ALTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Em AV.10 de 03 de junho de 2.008 na matrícula 2.993, foi averbada a ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL de LAGOA DA ANTA EMPREENDIMENTOS LTDA. para PONTA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA., de CNPJ/MF sob nº 58.459.173/0001-52;

Carlos Eduardo Vergueiro

Cia Boa Vista Jurídico

Sendo esta, a última página do Histórico Vintenário pertinente ao Loteamento FAZENDA BOA VISTA 2, subscrevem os responsáveis.

De São Paulo para Porto Feliz, 07 de dezembro de 2.010.

Registro Civil Porto Feliz - SP

COMPANHIA BOA VISTA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

Luciano S. Amaral Alves
Diretor

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 200 PORTO FELIZ

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL
Jane Maria Sibaldelli Romantini - OFICIAL
Rua José Bonifácio, 362 - Centro - Porto Feliz/SP, CEP: 18540-000 - Fone/Fax: (15) 3262-3627

Reconheço por semelhança a firma supra de ROGERIO COELHO LACERDA, LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES, em documento sem valor econômico, e dou fé.
Porto Feliz, 07 de dezembro de 2010.
Em testemunho da verdade.
FULVIO DE CARVALHO HESSEL - Escrevente Substituto
Total: 6,00 * VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE *

Colégio Notarial do Brasil - SP
FIRMA 2
0793AA001416

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS
Porto Feliz - Estado de São Paulo
Fúlvio de Carvalho Hessel

Oficial de Registro de Imóveis 201 PORTO FELIZ

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

9 Cia Boa Vista Jurídico

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.682.141/0001-46, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual será composto pelas unidades descritas no Anexo 1 deste Instrumento. As informações que

Carlos Eduardo Vergueiro

constarão do Memorial Descritivo, o qual se encontra em fase de aprovação ou será submetido a aprovação no futuro, e será apresentado pela JHSF em momento oportuno, serão estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo

Carlos Eduardo Vergueiro

previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 1 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF,** na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING,** observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 2 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos

resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 2, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 2.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.005.708-4, Agência 2271, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro

automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 **A SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

Carlos Eduardo Vergueiro

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a

urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 2 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

Carlos Eduardo Vergueiro
JURADO

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

Carlos Eduardo Mesquita

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como

assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros

Carlos Eduardo Nogueira

remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699

E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a

Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Ferrara Incorporações Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

FERRARA INCORPORAÇÕES LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Ferrara Incorporações Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Ferrara Incorporações Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Ferrara Incorporações Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Cargo:

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG:
CPF/MF: CPF: 303.816.128-83

2._____
Nome: Erika Zamberlan
RG:
CPF/MF: 304.248.128-50

ANEXO 1 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

ANEXO 2 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.446.116/0001-09, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela JHSF, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual será composto pelas unidades descritas no Anexo 1 deste Instrumento. As informações que

constarão do Memorial Descritivo, o qual se encontra em fase de aprovação ou será submetido a aprovação no futuro, e será apresentado pela JHSF em momento oportuno, serão estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo

previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 1 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 2 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 2, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 2.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.005.825-0, Agência 2271, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING,** com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 **A SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

1140

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 2 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o FII possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. **A SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27° andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, n° 222, 3° andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699

E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

SP - 9324917v1

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

KANSAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Kansas Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2._____
Nome: Erika Zamberlan
RG: CPF 294.248.128-50
CPF/MF:

ANEXO 1 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

ANEXO 2 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.497.273/0001-68, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURIDICO

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Aveiro Incorporações Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 08.274.761/0001-43, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual, conforme memorial descritivo constante do Anexo 1 deste Instrumento ("Memorial Descritivo"), será composto pelas

unidades descritas no Anexo 2 deste Instrumento. As informações constantes do Memorial Descritivo são estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 no Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 2 deste Instrumento.

2.2 A **SPE JHSF**, na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING**, observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 3 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 3, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 3.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na CVM, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.060-0, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII.**

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING**, com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio,

de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURIDICO

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da **SPE JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.° 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.° 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os

documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 3 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das **U**nidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 3 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora,

Carlos Eduardo Vergueiro

JHSF JURÍDICO

sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. A **SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do FII, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURIDICO

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27º andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores,

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade

anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as

disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a Santa Marina Desenvolvimento Imobiliário Ltda. , SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Cargo: Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG: CPF: 303.916.128-83
CPF/MF:

2._____
Nome: Erika Zamberlan
CPF 294.248.128-50
RG:
CPF/MF:

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 1 - MEMORIAL DESCRITIVO

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO - PORTO FELIZ - SP
Fls. 42

MEMORIAL DO LOTEAMENTO – LOTEAMENTO SANTA MARINA

NOVEMBRO/08

1 - DO OBJETIVO DO LOTEAMENTO

SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA objetiva realizar um empreendimento imobiliário, nos termos da lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano) e suas posteriores alterações e demais normas correlatas, cujo objeto é o parcelamento de gleba urbana em lotes, para alienação a futuros interessados.

O empreendimento terá o nome de **"LOTEAMENTO SANTA MARINA"**, e será implantado com a fiel observância aos projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP, mais precisamente nos termos do Alvará de Viabilidade 015/2008, emitido em 13 de junho de 2008, e, conforme aprovação final 553/08, conterá no total 22 (vinte e dois) lotes residenciais.

2 – DA EMPRESA EMPREENDEDORA

A empresa responsável pelo empreendimento será **SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº. 09.497.273/0001-68, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi nº. 354 – 2º andar – conjunto 21 – Itaim Bibi – CEP 01451-000, com seu Contrato Social celebrado em 09 de abril de 2008, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob nº. 35222298013 em 14 de abril de 2008, (doravante denominada simplesmente **"SANTA MARINA"**).

3 – DO IMÓVEL

a) Localização e Descrição

O imóvel destinado ao **LOTEAMENTO SANTA MARINA** está matriculado sob o nº. **50.244** no Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, e está caracterizado da seguinte maneira:

"(UM) TERRENO RURAL, situado no Bairro São Sebastião, também conhecido por INDAIATUBA, no Município, Distrito, Comarca e Circunscrição Imobiliária de Porto Feliz – Estado de São Paulo, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 64, situado no limite com a Lagoa da Anta Empreendimentos Ltda.; segue com azimute de 132°12'38" e distância de 426,21m até o ponto 09, confrontando com a estrada pavimentada que dá acesso a Lagoa da Anta Empreendimentos Ltda., deflete a direita com azimute de 209°11'39" e distância de 617,85m, até o ponto 11, confrontando com a Estrada Municipal e com o Governo do Estado de São Paulo (I.T.E.S.P); deflete a direita e segue confrontando com a propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira e Carola Helena de Moraes Junqueira e Eduardo de Moraes Junqueira, até o ponto 82 com os seguintes azimutes e distâncias: no trecho 11-65, azimute 314°42'18" e distância de 57,75m; no trecho 65-66, azimute 209°38'01" e distância 242,87m; no trecho 66-67; azimute 316°38'38" e distância de 267,20m; no

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 43
PORTO FELIZ

trecho 67-68, azimute 212°27'35" e distância de 248,54m; no trecho 68-69, segue em curva a esquerda com R=57,80m e D=151,93m; no trecho 69-70, azimute 210°11'10" e distância de 51,74m; no trecho 70-71, azimute 176°43'51" e distância de 72,39m; no trecho 71-72, azimute 166°24'33" e distância de 44,05m; no trecho 72-73, segue em curva a esquerda com R=71,41m e D=25,02m; no trecho 73-74, segue em curva a direita com R=63,51m e D=96,86m; no trecho 74-75, azimute 169°17'08" e distância de 46,69m; no trecho 75-76, segue em curva a direita R=12,67m e D=20,29m; no trecho 76-77, segue em curva a direita com R=36,64m e D=19,54m; no trecho 77-78, azimute 277°48'43" e distância 49,31m; no trecho 78-79, segue em curva a direita com R=59,71m e D=28,69m; no trecho 79-80, azimute 305°36'09" e distância de 211,16m; no trecho 80-81, azimute 255°14'01" e distância de 174,52m; no trecho 81-82, azimute de 313°34'31" e distância de 275,31m; deflete a direita e segue confrontando com a Lagoa da Anta Empreendimentos Ltda. até o ponto 64 com os seguintes azimutes e distâncias: no trecho 82-63, azimute 44°31'37" e distância de 30,28m; no trecho 63-64, azimute 42°26'04" e distância de 1.475,96m alcançando o ponto inicial da presente descrição com uma área total de 689.690,38m² ou 68,9690 hectares".

Referido imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP sob o nº. de contribuinte **01.2.335.0075.001.551.**

b) Origem aquisitiva e Titularidade

O empreendimento será implantado no imóvel pelo qual **SANTA MARINA** adquiriu de **MARINA MORAES JUNQUEIRA, BEATRIZ JUNQUEIRA VENTRE DE LATOULOUBRE, PIERRE CHARLES VENTRE DE LATOULOUBRE, FERNANDO DE MORAES JUNQUEIRA, ROBERTO DE MORAES JUNQUEIRA, CAROLA HELENA DE MORAES JUNQUEIRA** e **ESPÓLIO DE EDUARDO DE MORAES JUNQUEIRA,** conforme escritura pública de venda e compra de imóvel, lavrada aos 30 dias do mês de abril de 2008, no 16º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro nº. 3258, fls. 63, re-ratificada por escritura aos 27 dias do mês de maio de 2008, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro nº. 2.864, fls. 101, registrada em 28 de maio de 2008, sob o nº. 01, da matrícula **50.244,** do Ofício de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP.

c) Imóveis contíguos

São imóveis contíguos ao imóvel objeto do presente LOTEAMENTO:

1 – **Matrícula 2.994**, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário;

2 – **Estrada Municipal PFZ 373** – Prefeitura Municipal de Porto Feliz/SP;

3 – **Matrícula 50.245**, de propriedade de Marina Moraes Junqueira e outros;

4 – **Matrícula 50.247**, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário;

5 – **Matrícula 50.249**, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário;

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 46.782.821/0001-23
Comarca de Porto Feliz SP
DOUGLAS BELLO TORRES
Escrevente Substituto

2

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 44
PORTO FELIZ - SP

Nos lotes contíguos, assim como nos lotes imediatamente contíguos ao imóvel e aos lotes contíguos poderão ser implementados, futuramente, loteamentos de finalidade predominantemente residencial, com padrão similar ao do Loteamento. Assim sendo, tão logo esses Loteamentos Contíguos tenham sido implementados, a eles serão conferidos o livre acesso, sem qualquer portaria, cancela ou controle interno, desde que esses novos loteamentos, quando implementados, concedam o mesmo acesso aos adquirentes e/ou ocupantes do Loteamento Santa Marina.

d) Acesso

O Empreendimento terá acesso pela Estrada Municipal PFZ 373, perpendicular à Rodovia Castelo Branco, km 101, a uma distancia de 1 km + 900 metros desta rodovia e 21 km + 400 metros do centro de Porto Feliz/SP.

e) Histórico dos Títulos de Propriedade abrangendo os últimos 20 anos

Matrícula 1.446 do CRI de Porto Feliz/SP:

- R. 3/1.446 - Em 26 de maio de 1976, por sentença transitada em julgado proferida pelo M.M. Juízo da 10ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo/Capital, extraída dos autos 1239/74, do Arrolamento de Bens deixados por Afrânio Junqueira, a METADE IDEAL deste imóvel, pertencente apenas ao CONJUGE-VARÃO Afrânio Junqueira, foi partilhada aos 04 (quatro) herdeiros: ROBERTO DE MORAES JUNQUEIRA, casado com Carola Helena de Moraes Junqueira sob o regime de separação de bens, BEATRIZ JUNQUEIRA VENTRE DE LATOULOUBRE casada com Pierre Charles Ventre de Latouloubre, FERNANDO DE MORAES JUNQUEIRA casado com Márcia de Moraes Junqueira e EDUARDO DE MORAES JUNQUEIRA, sendo certo que a outra metade ficou pertencendo a viúva Marina Moraes Junqueira;

- AV. 13/1.446 - Por Mandado Judicial passado em 03 de novembro de 1998, pelo Ofício Judicial – Seção Cível da 1ª Vara da Comarca da Capital/SP, expedido nos autos nº. 215/95, na Ação de Retificação de Registro Imobiliário, requerida pelos proprietários, julgada por sentença proferida em 10 de setembro de 1998, pela MM Juíza Dra. Daniela Martins Filippini, transitada em julgado aos 21 de outubro de 1998, foi determinada a competente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta foi matriculado sob o nº. 38.269, em virtude de FUSÃO com os imóveis objeto das matrículas nºs. 1.447/1.448 e 1.449, ficando em conseqüência ENCERRADA a presente.

Matrícula 1.447 do CRI de Porto Feliz/SP:

- R. 2/1.447 - Em 26 de maio de 1976, por sentença transitada em julgado proferida pelo M.M. Juízo da 10ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo/Capital, extraída dos autos 1239/74, do Arrolamento de Bens deixados por Afrânio Junqueira, a METADE IDEAL deste imóvel, pertencente apenas ao CONJUGE-VARÃO Afrânio Junqueira, foi partilhada aos 04 (quatro) herdeiros: ROBERTO DE MORAES JUNQUEIRA, casado com Carola Helena de Moraes Junqueira sob o regime de separação de bens, BEATRIZ JUNQUEIRA VENTRE DE LATOULOUBRE casada com Pierre Charles Ventre de Latouloubre, FERNANDO DE MORAES JUNQUEIRA casado com Márcia de Moraes

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.782.521/0001-29
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS RELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Junqueira e EDUARDO DE MORAES JUNQUEIRA, sendo certo que a outra metade ficou pertencendo a viúva Marina Moraes Junqueira;

- **AV. 10/1.447** - Por Mandado Judicial passado em 03 de novembro de 1998, pelo Ofício Judicial – Seção Cível da 1ª Vara da Comarca da Capital/SP, expedido nos autos nº. 215/95, na Ação de Retificação de Registro Imobiliário, requerida pelos proprietários, julgada por sentença proferida em 10 de setembro de 1998, pela MM Juíza Dra. Daniela Martins Filippini, transitada em julgado aos 21 de outubro de 1998, foi determinada a competente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta foi matriculado sob o nº. 38.269, em virtude de FUSÃO com os imóveis objeto das matrículas nºs. 1.446/1.448 e 1.449, ficando em conseqüência ENCERRADA a presente.

Matrícula 1.448 do CRI de Porto Feliz/SP:

- **R. 1/1.448** - Em 26 de maio de 1976, por sentença transitada em julgado proferida pelo M.M. Juízo da 10ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo/Capital, extraída dos autos 1239/74, do Arrolamento de Bens deixados por Afrânio Junqueira, a METADE IDEAL deste imóvel, pertencente apenas ao CONJUGE-VARÃO Afrânio Junqueira, foi partilhada aos 04 (quatro) herdeiros: ROBERTO DE MORAES JUNQUEIRA, casado com Carola Helena de Moraes Junqueira sob o regime de separação de bens, BEATRIZ JUNQUEIRA VENTRE DE LATOULOUBRE casada com Pierre Charles Ventre de Latouloubre, FERNANDO DE MORAES JUNQUEIRA casado com Márcia de Moraes Junqueira e EDUARDO DE MORAES JUNQUEIRA, sendo certo que a outra metade ficou pertencendo a viúva Marina Moraes Junqueira;

- **AV. 9/1.448** - Por Mandado Judicial passado em 03 de novembro de 1998, pelo Ofício Judicial – Seção Cível da 1ª Vara da Comarca da Capital/SP, expedido nos autos nº. 215/95, na Ação de Retificação de Registro Imobiliário, requerida pelos proprietários, julgada por sentença proferida em 10 de setembro de 1998, pela MM Juíza Dra. Daniela Martins Filippini, transitada em julgado aos 21 de outubro de 1998, foi determinada a competente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta foi matriculado sob o nº. 38.269, em virtude de FUSÃO com os imóveis objeto das matrículas nºs. 1.446/1.447 e 1.449, ficando em conseqüência ENCERRADA a presente.

Matrícula 1.449 do CRI de Porto Feliz/SP:

- **R. 1/1.449** - Em 26 de maio de 1976, por sentença transitada em julgado proferida pelo M.M. Juízo da 10ª Vara da Família e Sucessões de São Paulo/Capital, extraída dos autos 1239/74, do Arrolamento de Bens deixados por Afrânio Junqueira, a METADE IDEAL deste imóvel, pertencente apenas ao CONJUGE-VARÃO Afrânio Junqueira, foi partilhada aos 04 (quatro) herdeiros: ROBERTO DE MORAES JUNQUEIRA, casado com Carola Helena de Moraes Junqueira sob o regime de separação de bens, BEATRIZ JUNQUEIRA VENTRE DE LATOULOUBRE casada com Pierre Charles Ventre de Latouloubre, FERNANDO DE MORAES JUNQUEIRA casado com Márcia de Moraes Junqueira e EDUARDO DE MORAES JUNQUEIRA, sendo certo que a outra metade ficou pertencendo a viúva Marina Moraes Junqueira;

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP - Fls. 45

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 60.792.821/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP DOUGLAS RELO TORRES Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 46
PORTO FELIZ SP

- **AV. 09/1.449** - Por Mandado Judicial passado em 03 de novembro de 1998, pelo Ofício Judicial – Seção Cível da 1ª Vara da Comarca da Capital/SP, expedido nos autos nº. 215/95, na Ação de Retificação de Registro Imobiliário, requerida pelos proprietários, julgada por sentença proferida em 10 de setembro de 1998, pela MM Juíza Dra. Daniela Martins Filippini, transitada em julgado aos 21 de outubro de 1998, foi determinada a competente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta foi matriculado sob o nº. 38.269, em virtude de FUSÃO com os imóveis objeto das matrículas nºs. 1.446/1.447 e 1.448, ficando em conseqüência ENCERRADA a presente.

Matrícula 38.269 do CRI de Porto Feliz/SP:

- **AV. 06/38.269** - Por escritura de 30 de abril de 2008, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 3.258, fls. 63, re-ratificada por escritura de 27 de maio de 2008, lavrada no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 2.864, fls. 101, foi feita a averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi DESDOBRADO passando a formar 02 (dois) imóveis distintos, perfeitamente descritos e caracterizados nas matrículas abertas em 28 de maio de 2008, sob nº.s 50.244 e 50.245 no livro 02 – Registro Geral, ficando a conseqüência ENCERRADA a presente.

Matrícula 50.244 do CRI de Porto Feliz/SP:

- R. 01/50.244 - Por escritura de 30 de abril de 2008, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 3.258, fls. 63, re-ratificada por escritura de 27 de maio de 2008, lavrada no 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 2.864, fls. 101, os proprietários transmitiram por venda feita a SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (CNPJ 09.497.273/0001-68) o imóvel objeto desta matrícula.

4) DAS CONDIÇÕES URBANÍSTICAS

4.1 - O empreendimento atenderá os termos da lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, à Lei Municipal 4.035, de 10 de Janeiro de 2003, do Município de Porto Feliz/SP, bem como as demais leis aplicáveis.

4.2 - A topografia das vias onde constará o empreendimento é amena, possuindo declividade máxima de 11%. Sua vegetação predominante é a de pasto, havendo árvores nativas e exóticas tão somente no acesso à gleba então existente.

4.3 – O Loteamento foi devidamente aprovado pelo GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – tendo sido o certificado expedido em 04 de novembro de 2008, sob nº. 357/2008, com base no **protocolo 9154.**

5) DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO LOTEAMENTO

5.1 – O Loteamento tem a finalidade residencial, sendo composto por 22 (vinte de dois) lotes destinados à implantação de edificações habitacionais unifamiliares e multifamiliares; 01 (uma) área institucional (equipamentos urbanos), sistema viário

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-29
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS DELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

composto por 04 (quatro) ruas, 01 (uma) área de gola, 04 (quatro) vielas de drenagem e 03 (três) áreas verdes.

5.2 – O projeto arquitetônico do empreendimento adotará técnica urbanística contemporânea, preservando as condições naturais da região e valorizando-as com um tratamento adequado de arborização, paisagismo e proteção da vegetação nativa existente nas zonas livres.

5.3 – Assim sendo, as vias de circulação local e passeios serão pavimentados, os lotes serão servidos por água encanada, energia elétrica e esgoto individual (sistema sumidouro) ou coletivo (com estação de tratamento), além de contar com praças, lagos, pontes, vertentes e galerias, que consubstanciam o projeto urbanístico.

6) DA INFRA-ESTRUTURA BÁSICA DO EMPREENDIMENTO

6.1 – Nos termos do artigo 2°, § 5° da Lei do Parcelamento do Solo Urbano (6.766/79), a infra-estrutura básica será composta por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, de vias de circulação e sistema de coleta de lixo, conforme descrição a seguir:

6.1.1 - Escoamento de Águas Pluviais

O projeto de drenagem de águas pluviais foi elaborado conforme o sistema convencional de dimensionamento: vazão de projeto pelo método racional de cálculo, com a equação da chuva, e galerias dimensionadas com a equação de *Manning*, atendendo ao padrão exigido pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

6.1.2 - Iluminação Pública e Fornecimento de Energia Elétrica Pública e Particular

O projeto da rede elétrica do empreendimento para todo o loteamento será no padrão CPFL para rede subterrânea, desde a entrada de energia no loteamento até o abastecimento individual de cada lote.

6.1.3 - Redes de Esgoto Sanitário

Devido ao fato do Município não dispor de sistema de coleta de esgotamento e tratamento sanitário na região do empreendimento, decidiu-se pelo sistema individual de tratamento de esgoto, com fossas individuais por lote: Tanque Séptico, Filtro Anaeróbio e Sumidouro, dimensionados conforme NBR 13.969 (Set/97), cujo projeto foi aprovado pelo SAEE.

Vale ressaltar que posteriormente poderá ser implantado um sistema de esgotamento sanitário coletivo, a critério do empreendedor.

6.1.4 - Abastecimento de Água Potável

O projeto contempla um sistema autônomo de abastecimento e distribuição de água. O suprimento de água será feito por poço artesiano que alimentará um reservatório enterrado, o qual abastecerá diretamente a zona baixa do Loteamento.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 41
PORTO FELIZ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.782.221/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS RELO TORRES
Escrevente Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP - Fls. 48

6.1.5 - Vias de Circulação

O sistema viário será composto por 04 (quatro) ruas, 01 (uma) gola e 04 (quatro) vielas de drenagem, sendo todas pavimentadas, apresentando declividade de 6,5% a 11%.

Caberá a Associação de Moradores estabelecer as regras pertinentes à circulação de veículos, pedestres, bicicletas, e animais de montaria no sistema viário do empreendimento.

6.1.6 – Sistema de Coleta de Lixo

A coleta do lixo será executada pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz, Estado de São Paulo.

6.2 – Manutenção e Custeamento dos serviços básicos

Os serviços descritos neste item 6 serão mantidos e custeados por todos os proprietários e/ou usuários do Loteamento Santa Marina, sendo certo que cada um pagará as respectivas taxas e/ou tarifas incidentes sobre a prestação desses serviços, individualmente, com exceção para as despesas comuns do Loteamento que serão rateadas na forma estabelecida no Capítulo 9.

7) DA DESCRIÇÃO DO LOTEAMENTO

Da área loteada

A área a ser loteada é a caracterizada no item 03, supra, totalizando a área de 689.690,38 m² (seiscentos e oitenta e nove mil, seiscentos e noventa metros e trinta e oito decímetros quadras) ou 68.96,90 (sessenta e oito hectares, noventa e seis ares e noventa centiares).

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 9 DEZ 08 - 119924 - PORTO FELIZ - SP.

7.1 – Área dos Lotes

7.1.1 - O empreendimento contará com 22 (vinte e dois) lotes residenciais, totalizando uma área de 459.045,36 (quatrocentos e cinqüenta e nove mil, quarentas e cinco metros e trinta e seis decímetros quadrados), os quais correspondem a 66,57% da área loteada, todos descritos individualmente no item 7.1.4.

LOTES	Nº.	ÁREA (m^2)	%
Residenciais	22	459.045,36	66,57
Total	22	459.045,36	66,57

7.1.2 – Dos 22 (vinte e dois) lotes residenciais, 07 (sete) são lotes residenciais de uso unifamiliar e 15 (quatorze) são lotes residenciais de uso multifamiliar.

7.1.3 – Os lotes terão as seguintes características e distribuição:

Lote nº.	Área do Lote (m^2)	Área Total (m^2)	Uso

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 50.792.621/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP DOUGLAS BELO TORRES Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

01	41.077,18	41.077,18	Residencial Multifamiliar
02	36.283,76	36.283,76	Residencial Multifamiliar
03	32.491,66	32.491,66	Residencial Multifamiliar
04	31.130,39	31.130,39	Residencial Multifamiliar
05	24.617,18	24.617,18	Residencial Multifamiliar
06	22.173,10	22.173,10	Residencial Multifamiliar
07	29.110,98	29.110,98	Residencial Multifamiliar
08	11.730,33	11.730,33	Residencial Multifamiliar
09	19.076,53	19.076,53	Residencial Unifamiliar
10	21.675,86	21.675,86	Residencial Unifamiliar
11	5.132,09	5.132,09	Residencial Multifamiliar
12	5.197,10	5.197,10	Residencial Multifamiliar
13	12.468,52	12.468,52	Residencial Unifamiliar
14	12.152,54	12.152,54	Residencial Unifamiliar
15	10.171,12	10.171,12	Residencial Unifamiliar
16	12.232,06	12.232,06	Residencial Unifamiliar
17	10.088,71	10.088,71	Residencial Unifamiliar
18	24.716,53	24.716,53	Residencial Multifamiliar
19	44.095,44	44.095,44	Residencial Multifamiliar
20	34.422,12	34.422,12	Residencial Multifamiliar
21	8.251,32	8.251,32	Residencial Multifamiliar
22	10.750,84	10.750,84	Residencial Multifamiliar

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP
Fls. 49

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-9 DEZ 08 119924
PORTO FELIZ-SP.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
18 NOV 08 119924
PORTO FELIZ-SP.

7.1.4 – Lotes Residenciais

Os 22 (vinte e um) lotes residenciais ocuparão uma área de 459.045,36 m² (quatrocentos e quarenta e sete mil, trezentos e quinze metros e três decímetros quadrados), os quais

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS SELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSE JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 50
PORTO FELIZ SP

correspondem a 66,57% da área loteada, apresentando a seguinte descrição, características e confrontações;

Lote 01 (um) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 204,48 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 97,90 m e 17,86 m, segmento reto de 37,74 m, segmentos curvos de 7,57 m e 43,41 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 509,69 m, em segmento reto de 83,48 m no qual confronta com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, defletindo a direita em segmento reto de 426,21 m, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula 2.994, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, onde alcança os fundos; do lado direito confronta com o lote 02 (dois) por uma distância de 276,10 m quando alcança os fundos, que possuem 97,41 m, em segmento reto, confrontando com a Estrada Municipal PFZ 373 encerrando a área de 41.077,18 m² (quarenta e um mil setenta e sete metros e dezoito decímetros quadrados).

Lote 02 (dois) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 181,43 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 33,89 m, 11,88 m, 53,37 m, 42,97 m e 39,32 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 276,10 m, em segmento reto, confrontando com o lote 01, quando alcança os fundos; do lado direito possui 298,35 m, em segmento reto, confrontando com o lote 3, quando alcança os fundos, que possuem 79,45 m, em segmento reto, confrontando com a Estrada PFZ 373, encerrando a área de 36.283,76 m² (trinta e seis mil duzentos e oitenta e três metros e setenta e seis decímetros quadrados).

Lote 03 (três) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 96,45 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 3,09 m e 93,36 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 298,35 m, em segmento reto, confrontando com o lote 2, onde alcança os fundos; do lado direito possui 283,35 m, em segmento reto, confrontando com o lote 4, até alcançar os fundos, que possuem 126,93 m, em segmento reto, confrontando com a Estrada Municipal PFZ 373, encerrando a área de 32.491,66 m² (trinta e dois mil quatrocentos e noventa e um metros e sessenta e seis decímetros quadrados).

Lote 04 (quatro) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 85,60 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 20,35 m e 65,25 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 283,35 m, em segmento reto, confrontando com o lote 3, até alcançar os fundos; do lado direito possui 276,24 m, em segmentos curvos de 48,92 m e 71,99 m, segmento reto de 18,68 m, segmento curvo de 38,26 m, segmento reto de 41,87 m e segmento curvo de 56,52 m, confrontando com a Rua B, até alcançar os fundos, que possuem 124,37 m, em segmento reto, confrontando com a Estrada Municipal PFZ 373, encerrando a área de 31.130,39 m² (trinta e um mil cento e trinta mil e trinta e nove decímetros quadrados).

Lote 05 (cinco) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 86,94

REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

9

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ, SP.
Fls. 51

m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 84,30 m e 2,64 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 233,72 m, em segmentos curvos de 53,09 m e 51,75 m, segmento reto de 18,52 m, segmento curvo de 49,09 m, segmento reto de 50,39 m e segmento curvo de 10,88 m, confrontando com a Rua B, até alcançar os fundos; do lado direito possui 202,49 m, em segmento reto de 164,73 m, confrontando com o lote 06 e segmento reto de 37,76 m, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira e Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, até alcançar os fundos, que possuem 128,65 m, confrontando com a área institucional, encerrando a área de 24.617,18 m^2 (vinte e quatro mil seiscentos e dezessete mil e dezoito decímetros quadrados).

Lote 06 (seis) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 123,79 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 62,33 m e 61,46 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 164,73 m, em segmento reto, confrontando com o lote 5, até alcançar os fundos; do lado direito possui 221,99 m, em segmento reto, confrontando com o lote 7, até alcançar os fundos, que possuem 121,44 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n° 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira, Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, encerrando a área de 22.173,10 m^2 (vinte e dois mil cento e setenta e três metros e dez decímetros quadrados).

Lote 07 (sete) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 114,36 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 66,17 m e 48,19 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 221,99 m, em segmento reto, confrontando com o lote 6, até alcançar os fundos; do lado direito possui 297, 88 m, em segmento reto de 30,68 m confrontando com o lote 22 e em segmento reto de 267,20m confrontando com o imóvel objeto da matrícula n° 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira, Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, até alcançar os fundos, que possuem 121,43 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n° 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira, Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, encerrando a área de 29.110,98 m^2 (vinte e nove mil cento e dez metros e noventa e oito decímetros quadrados).

Lote 08 (oito) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 319,94 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 36,09 m, 63,39 m, 12,87 m, 95,61 m, 23,25 m, segmento reto de 37,75 m, e segmentos curvos de 7,57 m e 43,41 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 7,39 m, em

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.421/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS Fls. 52 PORTO FELIZ, SP

segmento reto, confrontando com a Área Verde 01, até alcançar os fundos; do lado direito possui 56,17 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, até alcançar os fundos, que possuem 218,03 m, em segmentos curvos de 36,83 m, 28,79 m, 7,62 m, em segmento reto de 46,29 m, segmento curvo de 45,75 m e segmento reto de 52,75 m, confrontando com a Área verde 01, encerrando a área de 11.730,33 m² (onze mil setecentos e trinta metros e trinta e três decímetros quadrados).

Lote 09 (nove) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 90,34 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 27,10 m e 63,24 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 200,21 m, em segmento reto, confrontando com o lote 10, até alcançar os fundos; do lado direito possui 182,74 m, em segmento reto de 3,98 m e segmentos curvos de 42,09 m, 38,34 m, 27,36m, 5,07 m, 23,61 m, 15,76 m, 9,86 m, 6,89 m, 2,53 m, 3,25 m e 4,00 m, confrontando com a Área Verde 01, até alcançar os fundos, que possuem 115,05 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, encerrando a área de 19.076,53 m² (dezenove mil setenta e seis metros e cinqüenta e três decímetros quadrados).

Lote 10 (dez) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 50,35 m de frente para a Rua A, em segmento curvo, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 289,86 m, em segmento reto de 85,25 m, no qual confronta com a viela de drenagem 1, em segmento curvo de 12,18 m, segmentos retos de 7,06 m, 29,87m, 18,04m; segmento curvo de 41,87 m e segmentos retos de 48,93 m, 14,55 m, 11,67 m e 20,44 m, no qual confronta com a Área Verde 2, até alcançar os fundos; do lado direito possui 200,21 m, em segmento reto, confrontando com o lote 09, até alcançar os fundos, que possuem 149,15 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, encerrando a área de 21.675,86 m² (vinte e um mil seiscentos e setenta e cinco metros e oitenta e seis decímetros quadrados).

Lote 11 (onze) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 107,08 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 89,29 m e 17,79 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 43,39 m, em segmento reto, confrontando com o Lote 12, até alcançar os fundos; do lado direito possui 77,53 m, em segmento reto, confrontando com a viela de drenagem 01, até alcançar os fundos, que possuem 108,59 m, em segmentos curvos de 59,84 m e 48,75 m, confrontando com a Área Verde 2, encerrando a área de 5.132,09 m² (cinco mil cento e trinta e dois metros e nove decímetros quadrados).

Lote 12 (doze) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 125,99 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 59,96 m e 66,03 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 68,55 m, em segmento reto, confrontando com lote 13, do lado direito possui 43,39 m, em segmento reto, confrontando com o Lote 11, até alcançar os fundos, que possuem 99,97 m, em segmentos curvos de 40,32 m, 22,04 m e 37,61 m, confrontando com a Área Verde 2,

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 50.792.921/0001-... Comarca de Porto Feliz DOUGLAS SELO TORRES Escrevente Substituto

11

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 53
PORTO FELIZ SP

encerrando a área de 5.197,10 m² (cinco mil cento e noventa e sete metros e dez decímetros quadrados).

Lote 13 (treze) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 130,51 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 53,98 m e 76,53 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 88,40 m, em segmento reto, confrontando com a viela de drenagem 2, até alcançar os fundos; do lado direito possui 68,55 m, em segmento reto, confrontando com o lote 12, até alcançar os fundos, que possuem 156,10 m, em segmento curvo de 59,20 m e segmentos retos de 24,50 m, 20, 92 m, 27,74 m, 11,96 m e 11,78 m, confrontando com a Área Verde 02, encerrando a área de 12.468,52 m² (doze mil quatrocentos e sessenta e oito metros e cinqüenta e dois decímetros quadrados).

Lote 14 (quatorze) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 92,76 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 26,93 m e 65,83 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 163,85 m, em segmento curvo de 14,99 m, em segmento reto de 122,74 m e segmentos curvos de 8,55 m e 17,57 m, confrontando com a Rua D, até alcançar os fundos; do lado direito possui 88,19 m, em segmento reto, confrontando com a viela de drenagem 2, até alcançar os fundos, que possuem 131,09 m, em segmentos retos de 17,71 m, 16,49 m, 23,38 m 18,61 m e 8,03 m, confrontando com a Área Verde 2 e segmento reto de 46,87 m, confrontando com o lote 15, encerrando a área de 12.152,54 m² (doze mil cento e cinqüenta e dois metros e cinqüenta e quatro decímetros quadrados).

Lote 15 (quinze) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 58,10 m de frente para a Rua D, em segmento curvo, e assim se descreve de quem da Rua D olha; do lado esquerdo possui 54,87 m, em segmento reto, confrontando com a viela de drenagem 3, até alcançar os fundos; do lado direito possui 46,87 m, em segmento reto, confrontando com o lote 14, até alcançar os fundos, que possuem 280,70 m, em segmento reto de 2,69 m, em segmentos curvos de 32,90 m e 54,07 m, em segmentos retos de 48,32 m, 68,79 m, 8,75 m e 65,18 m, confrontando com a Área Verde 2, encerrando a área de 10.171,12 m² (dez mil cento e setenta e um metros e doze decímetros quadrados).

Lote 16 (dezesseis) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 123,99 m de frente para a Rua C, em segmentos curvos de 94,11 m e 29,88 m, e assim se descreve de quem da Rua C olha; do lado esquerdo possui 44,73 m, em segmento reto, confrontando com o lote 17, até alcançar os fundos; do lado direito possui 153,92 m, em segmento curvo de 15,70 m, em segmento reto de 116, 13 m e em segmentos curvos de 8,55 m e 13,54 m, confrontando com a Rua D, até alcançar os fundos, que possuem 175,29 m, em segmento reto de 54,91 m, confrontando com a viela de drenagem 3 e segmento curvo de 120,38 m, confrontando com a Área Verde 2, encerrando a área de 12.232,06 m² (doze mil duzentos e trinta e dois metros e seis decímetros quadrados).

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 58.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

12

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 541
PORTO FELIZ, SP.

Lote 17 (dezessete) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 165,36 m de frente para a Rua C, em segmento curvo de 158,01 m e segmento curvo de 7,35 m e assim se descreve de quem da Rua olha; do lado esquerdo possui 85,10 m, em segmento reto, confrontando com a viela de drenagem 4, até alcançar os fundos; do lado direito possui 44,73 m, em segmento reto, confrontando com o lote 16, até alcançar os fundos, que possuem 177,14 m, em segmento curvo de 113,22 m, em segmento reto de 8,80 m e segmento curvo de 55,12 m, confrontando com a Área Verde 2, encerrando a área de 10.088, 71 m² (dez mil e oitenta e oito metros e setenta e um decímetros quadrados).

Lote 18 (dezoito) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 158,04 m de frente para a Rua C, em segmentos curvos de 108,81 m, 9,84 m e 39,39 m, e assim se descreve de quem da Rua C olha; do lado esquerdo possui 145,75 m, em segmento reto, confrontando com o lote 20, até alcançar os fundos; do lado direito possui 285,43 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, até alcançar os fundos, que possuem 217,49 m, em segmentos retos de 56,67 m, confrontando com o lote 20 e 160,82 m, confrontando com o lote 19, encerrando a área de 24.716,53 m² (vinte e quatro mil setecentos e dezesseis metros e cinqüenta e três decímetros quadrados).

Lote 19 (dezenove) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 353,69 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 56,46 m, 7,39 m, 60,99 m, 58,28 m, em segmento reto de 11,73 m e segmentos curvos de 85,69 m e 73,15 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 46,05 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira e outros, até alcançar os fundos; do lado direito possui 172,68 m, em segmento reto, confrontando com o lote 20, até alcançar os fundos, que possuem 369,18 m, em segmentos retos de 30,28 m e 178,08 m, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, defletindo à direita segmento reto de 160,82 m, confrontando com o lote 18, encerrando a área de 44.095, 44 m² (quarenta e quatro mil noventa e cinco metros e quarenta e quatro decímetros quadrados).

Lote 20 (vinte) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 377,92 m de frente para a Rua A, em segmento curvo de 55,41 m, em segmento reto de 23,95 m e segmentos curvos de 39,22 m, 78,00 m e 181,34 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 172,68 m, em segmento reto, confrontando com o lote 19, até alcançar os fundos; do lado direito possui 148,04 m, em segmentos curvos de 24,11 m, 48,54 m, 75,39 m, confrontando com a Rua C, até alcançar os fundos, que possuem 202,42 m, em segmento reto de 56,67 m, defletindo à esquerda, em segmento reto de 145,75 m, confrontando com o lote 18, encerrando a área de 34.422,12 m² (trinta e quatro mil quatrocentos e vinte e dois metros e doze decímetros quadrados).

Lote 21 (vinte e um) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP;

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.921/0001-23
Comarca de Porto Feliz
DOUGLAS RELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Verqueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 55
PORTO FELIZ - SP

possui 143,31 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 67,68 m e 75,63 m, e assim se descreve de quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 77,25 m, em segmento reto, confrontando com o lote 22, até alcançar os fundos; do lado direito possui 124,60 m, em segmento reto de 14,02 m e em segmentos curvos de 5,99 m, 17,73 m, 13,92 m e 72,94 m, confrontando com a Área Verde 3, até alcançar os fundos, que possuem 70,78 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira e outros, encerrando a área de 8.251,32 m^2 (oito mil duzentos e cinqüenta e um metros e trinta e dois decímetros quadrados).

Lote 22 (vinte e dois) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, também conhecido por Indaiatuba, zona de expansão urbana do Município de Porto Feliz/SP; possui 181,40 m de frente para a Rua A, em segmentos curvos de 34,33 m e 147,07 m, e assim se descreve com quem da Rua A olha; do lado esquerdo possui 30,68 m, em segmento reto, confrontando com o lote 07, até alcançar os fundos; do lado direito possui 77,25 m, em segmento reto, confrontando com o lote 21, até alcançar os fundos, que possuem 176,58 m, em segmento reto, confrontando com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira, Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, encerrando a área de 10.750,84 m^2 (dez mil setecentos e cinqüenta metros e oitenta e quatro decímetros quadrados).

7.2 – Áreas Públicas

As áreas públicas somam uma área de 230.645,02 m^2 (duzentos e trinta mil seiscentos e quarenta e cinco metros e dois decímetros quadrados), que correspondem a 33,43 % da área total do empreendimento.

De acordo com o artigo 9º, § 2º, III, seguem as áreas públicas que passarão ao domínio da Prefeitura Municipal de Porto Feliz no ato do registro do loteamento:

7.2.1 – Equipamento Público Urbano (Área Institucional)

Os equipamentos públicos urbanos corresponderão a uma área de 2.359,23 m^2 (dois mil trezentos e cinqüenta e nove metros e vinte e três decímetros quadrados), equivalente a 0,34% da gleba loteada.

Referida área fará confrontação com o lote 5 nos fundos e com a Estrada Municipal PFZ 373 na frente e será descrita da seguinte maneira:

Área Institucional 1 do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua B, iniciando-se a descrição do perímetro no ponto 01, no limite da Rua B com a Estrada Municipal PFZ 373; segue com distância de 102,73 m até o ponto 2, em segmento reto; deflete à direita, até o ponto 3, onde inicia a confrontação com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira e outros, em segmento reto de 20,00 m; segue até o ponto 4, onde inicia a confrontação com o lote 5, em segmento reto de 128,65 m; segue até o ponto 1,

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS SELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

em segmento curvo de 38,67 m, alcançando o ponto inicial da presente descrição, encerrando a área de 2.359,23 m² ou 2,359 ha.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ, SP. Fls. 56

7.2.2 – Sistema Viário

O sistema viário corresponderá uma área de 45.962,63 m2 (quarenta e cinco mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e três decímetros quadrados), área equivalente a 6,66% do loteamento.

O sistema viário contará com 04 (quatro) ruas, 01 (uma) gola e 04 (quatro) vielas de drenagem, com as seguintes descrições:

Identificação das Vias	Largura do Leito Carroçável (m)	Largura do Passeio (m)	Declividade Máxima (%)	Tipo de Revestimento
Rua A	12	6	8	Pavimento
Rua B	12	6	7	Pavimento
Rua C	8	6	6,5	Pavimento
Rua D	8	6	11	Pavimento
Gola 01				Pavimento
Viela de Drenagem 01	4		14,56	Permeável
Viela de Drenagem 02	4		14,76	Permeável
Viela de Drenagem 03	4		12,8	Permeável
Viela de Drenagem 04	4		19,12	Permeável

O sistema viário do Loteamento Santa Marina foi aprovado pela Municipalidade de Porto Feliz, sendo certo que no caso de haver alterações, todas serão previamente aprovadas pelo poder público, sempre observando as normas legais pertinentes.

7.2.2.1 – Gola 1

A gola 01 que irá compor o Loteamento Santa Marina apresentará a seguinte descrição:

a) Gola 1, do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, formada na concordância da rotatória (balão de retorno) da Rua C, com o lote 17, Viela de Drenagem 4 e o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, confrontando com esta matrícula por uma distância de 14,00 m, com o lote 17 e a Viela de Drenagem 04 por uma distância de 11,35 m e com a Rua C por uma distância de 19,77 m, encerrando a área de 36,88 m² (trinta e seis metros e oitenta e oito decímetros quadrados).

7.2.2.2 – Vielas de Drenagem

As Vielas de Drenagem que irão compor o Loteamento Santa Marina apresentarão as seguintes descrições:

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 57
PORTO FELIZ SP

a) Viela de Drenagem 1, do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, iniciando-se a descrição do perímetro no limite da Rua A com o lote 10; segue em curva por uma distancia de 4,00 m, confrontando com a Rua A; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 11, até o limite da Área Verde 02, por uma distância de 77,53 m, em segmento reto; deflete à direita, iniciando a confrontação com a Área Verde 2, até o limite do lote 10, por uma distância de 8,69 m, em segmentos curvos de 4,68 m e 4,01 m; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 10, até o ponto inicial da presente descrição, por uma distância de 85,25 m, em segmento reto, encerrando a área de 326,07 m^2 (trezentos e vinte e seis metros e sete decímetros quadrados).

b) Viela de Drenagem 2, do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, iniciando-se a descrição do perímetro no limite da Rua A com o lote 13; segue em curva por uma distancia de 4,00 m, confrontando com a Rua A; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 14, até o limite da Área Verde 02, por uma distância de 88,19 m, em segmento reto; deflete à direita, iniciando a confrontação com a Área Verde 2, até o limite do lote 13, por uma distância de 4,00 m, em segmento curvo; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 13, até o ponto inicial da presente descrição, por uma distância de 88,40 m, em segmento reto, encerrando a área de 347,97 m^2 (trezentos e quarenta e sete metros e noventa e sete decímetros quadrados).

c) Viela de Drenagem 3, do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, iniciando-se a descrição do perímetro no limite da Rua D com o lote 15; segue em curva por uma distancia de 4,06 m, confrontando com a Rua D; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 16, até o limite da Área Verde 02, por uma distância de 54,91 m, em segmento reto; deflete à direita, iniciando a confrontação com a Área Verde 2, até o limite do lote 15, por uma distância de 4,03 m, em segmento curvo; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 15, até o ponto inicial da presente descrição, por uma distância de 54,87 m, em segmento reto, encerrando a área de 212,82 m^2 (duzentos e doze metros e oitenta e dois decímetros quadrados).

d) Viela de Drenagem 4, do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, iniciando-se a descrição do perímetro no limite da Gola 1 da Rua C com o lote 17; segue em curva por uma distancia de 4,00 m, confrontando com a Gola 1 da Rua C; deflete à direita, iniciando a confrontação com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, até o limite da Área Verde 02, por uma distância de 82,74 m, em segmento reto; deflete à direita, iniciando a confrontação com a Área Verde 2, até o limite do lote 17, por uma distância de 4,65 m, em segmento curvo; deflete à direita, iniciando a confrontação com o lote 17, até o ponto inicial da presente descrição, por uma distância de 85,10 m, em segmento reto, encerrando a área de 330,71 m^2 (trezentos e trinta metros e setenta e um decímetros quadrados).

7.2.3 – Espaços livres de uso público

Os espaços livres de uso público corresponderão a uma área de 182.323,16 m^2 (cento e oitenta e dois mil trezentos e vinte e três metros e dezesseis decímetros quadrados), área equivalente a 26,43% do empreendimento.

Os espaços livres de uso público estão divididos em:

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 60.792.821/0001-23
Comarca de Porto Feliz
DOUGLAS DE LO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

SERVIÇO DE REGISTRO
DE IMÓVEIS

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - Fls. 58 - PORTO FELIZ, SP

7.2.3.1 – Áreas Verdes - 9 DEZ 08 119924

PORTO FELIZ-SP

As áreas verdes terão 85.169,48 m² (oitenta e cinco mil cento e sessenta e nove metros e quarenta e oito decímetros quadrados), área equivalente a 12,34% do empreendimento, sendo descritas da seguinte maneira:

Área Verde 01 (um) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua A, iniciando-se a descrição do perímetro no ponto 21, no limite desta Rua com o lote 08; segue com distância de 13,15m até o ponto 1, em segmento reto; deflete à direita até o ponto 2, onde inicia a confrontação com o lote 9, em segmento curvo de 3,98 m; segue até o ponto 3, em segmento curvo de 42,09m; segue até o ponto 4, em segmento curvo de 38,34 m; segue até o ponto 5, em segmento curvo de 27,36 m; segue até o ponto 6, em segmento curvo de 5,07 m; segue até o ponto 7, em segmento curvo de 23,61 m; segue até o ponto 8, em segmento curvo de 15,76 m; segue até o ponto 9, em segmento curvo de 9,86 m; segue até o ponto 10, em segmento curvo de 6,89 m; segue até o ponto 11, em segmento curvo de 2,53 m; segue até o ponto 12, em segmento curvo de 3,25 m; segue até o ponto 13, em segmento curvo de 4,00 m; deflete a direita até o ponto 14, em segmento reto de 172,29 m, onde confronta com a matrícula 50.247 de propriedade da Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário; deflete a direita até o ponto 15, onde inicia confrontação com o lote 08, em segmento curvo de 36,83 m; segue até o ponto 16, em segmento curvo de 28,79 m; segue até o ponto 17, em segmento curvo de 7,62 m; segue até o ponto 18, em segmento reto de 46,29 m; segue até o ponto 19, em segmento curvo de 45,75 m; segue até o ponto 20, em segmento reto de 52,75 m; segue até o ponto 21, em segmento reto de 7,39 m, alcançando o ponto inicial da presente descrição, encerrando uma área total de 19.552,15 m² ou 1,955 ha.

Área Verde 02 (dois) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, com a seguinte descrição: Faz frente para a Viela de Drenagem 1, iniciando-se a descrição do perímetro no ponto 1, no limite desta Viela com o lote 11; segue com distancia de 59,84 m até o ponto 2, em segmento curvo; deflete à direita até o ponto 3, confrontando com o lote 11, em segmento curvo de 48,75 m; deflete à direita até o ponto 4, onde inicia a confrontação com o lote 12, em segmento curvo de 40,32 m; deflete à direito até o ponto 5, em segmento curvo de 22,04 m; deflete à direita até o ponto 6, em segmento curvo de 37,61 m; deflete à direita até o ponto 7, onde inicia a confrontação com o lote 13, em segmento curvo de 59,20 m; deflete à esquerda até o ponto 8, em segmento reto de 24,50 m; segue até o ponto 9, em segmento reto de 20,92 m; deflete à esquerda até o ponto 10, em segmento reto de 27,74 m; deflete à direita até o ponto 11, em segmento reto de 11,96 m; deflete à direita até o ponto 12, em segmento reto de 11,78 m; segue até o ponto 13, onde inicia a confrontação com a viela de drenagem 2, em segmento reto de 4,00 m; deflete à direita até o ponto 14, onde inicia a confrontação com o lote 14, em segmento reto de 17,71 m; deflete à direita até o ponto 15, em segmento reto de 16,49 m; deflete à direita até o ponto 16, em segmento reto de 23,38 m; deflete à direita até o ponto 17, em segmento reto de 18,61 m; deflete à direita até o ponto 18, em segmento reto de 8,03 m; segue até o ponto 19, onde inicia a confrontação com o lote 15, em segmento reto de 2,69 m; deflete à esquerda até o ponto 20, em segmento curvo de 32,90 m; deflete à esquerda até o ponto 21, em segmento curvo de 54,07 m; deflete à esquerda até o ponto 22, em segmento reto de 48,32 m; deflete à esquerda até o ponto 23, em segmento reto de 68,79 m; deflete à esquerda até o ponto 24, em segmento reto

17

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.521/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

de 8,75 m; deflete à direita até o ponto 25, onde inicia a confrontação com a viela de drenagem 3, em segmento reto de 65,18 m; deflete à esquerda até o ponto 26, onde inicia a confrontação com o lote 16, em segmento curvo de 4,03 m; deflete à direita até o ponto 27, onde inicia a confrontação com o lote 17, em segmento curvo de 120,38 m; deflete à direita até o ponto 28, em segmento curvo de 113,22 m; deflete à esquerda até o ponto 29, em segmento reto 8,80 m; deflete à direita até o ponto 30, onde inicia a confrontação com a viela de drenagem 4, em segmento curvo de 55,12 m; segue até o ponto 31, onde inicia a confrontação com o imóvel objeto da matrícula 50.247, de propriedade de Companhia Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário, em segmento curvo de 4,65 m; deflete à direita até o ponto 32, onde inicia a confrontação com o lote 10, em segmento reto de 340,74 m; deflete à direita até o ponto 33, em segmento reto de 20,44 m; segue até o ponto 34, em segmento reto de 11,67 m; segue até o ponto 35, em segmento reto de 14,55 m; deflete à esquerda até o ponto 36, em segmento reto de 48,93 m; deflete à direita até o ponto 37, em segmento curvo de 41,87 m; segue até o ponto 38, em segmento reto de 18,04 m; deflete à esquerda até o ponto 39, em segmento reto de 29,87 m; deflete à direita até o ponto 40, em segmento reto de 7,06 m; segue até o ponto 41, em segmento curvo de 12,18 m; segue até o ponto 42, em segmento curvo de 4,01 m; deflete à esquerda até o ponto 1, em segmento curvo de 4,66 m, onde alcança o ponto inicial da presente descrição, encerrando a área total de 61.560,74 m² ou 6,156 ha.

Área Verde 03 (três) do Loteamento Santa Marina, bairro São Sebastião, com a seguinte descrição: Faz frente para a Rua A, iniciando-se a descrição no ponto 12, no limite desta Rua com o lote 21; segue com distância de 14,02 m até o ponto 13, confrontando com o lote 21, em segmento reto; segue até o ponto 14, em segmento curvo de 5,99 m; segue até o ponto 15, em segmento curvo de 17,73 m; deflete à esquerda até o ponto 16, em segmento curvo de 13,92 m; deflete à esquerda até o ponto 17, em segmento curvo de 72,94 m; segue até o ponto 68, iniciando a confrontação com o imóvel objeto da matrícula 50.245, de propriedade de Marina Moraes Junqueira, Beatriz Junqueira Ventre de Latouloubre e Pierre Charles Ventre de Latouloubre, Fernando de Moraes Junqueira, Roberto de Moraes Junqueira, Carola Helena de Moraes Junqueira e Maria Alice Silva Junqueira sucessora de Eduardo de Moraes Junqueira, em segmento reto de 1,18 m; deflete à direita até o ponto 69, em segmento curvo de 151,93 m; deflete à esquerda até o ponto 70, em segmento reto de 51,74 m; deflete à esquerda até o ponto 71, em segmento reto de 72,39 m; segue até o ponto 72, em segmento reto de 44,05 m; deflete à esquerda até o ponto 73, em segmento curvo de 25,02 m; segue até o ponto 74, em segmento curvo de 96,86 m; deflete à direita até o ponto 75, em segmento reto de 46,69 m; deflete à direita até o ponto 76, em segmento curvo de 20,29 m; segue até o ponto 77, em segmento curvo de 19,54 m; segue até o ponto 78, em segmento reto de 49,31 m; segue até o ponto 79, em segmento curvo de 28,69 m; segue até o ponto 80, em segmento reto de 211,16 m; segue até o ponto 81, em segmento reto de 174,52 m; segue até o ponto 1, onde inicia a confrontação com a Rua A, em segmento reto de 229,26 m; deflete à direita até o ponto 2, em segmento curvo de 30,36 m; segue até o ponto 3, em segmento curvo de 7,80 m; segue até o ponto 4, em segmento curvo de 53,48 m, segue até o ponto 5, em segmento curvo de 70,89 m; segue até o ponto 6, em segmento reto de 11,75 m; segue até o ponto 7, em segmento curvo de 78,91 m; segue até o ponto 8, em segmento curvo de 82,70 m; deflete à esquerda até o ponto 9, em segmento curvo de 65,44 m; segue até o ponto 10, em segmento reto de 23,96 m; segue até o ponto 11, em segmento curvo de 22,66 m; segue até o ponto 12, em segmento curvo de 19,51 m, onde alcança o ponto inicial da presente descrição,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 59
PORTO FELIZ - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

encerrando a área de 101.210,27 m² (cento e um mil duzentos e dez metros e vinte e sete decímetros quadrados).

Fls. 60

7.2.3.2 – Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente terão 97.153,68 m² (noventa e sete mil cento e cinqüenta e três metros e sessenta e oito decímetros quadrados), correspondente a 14,09% da gleba loteada.

8. DA ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES (ADQUIRENTES DOS LOTES)

8.1 – Será constituída uma Associação de Moradores, a ser composta pelos adquirentes dos lotes que integram o presente loteamento, a qual terá o objetivo precípuo de fazer respeitar, por parte dos adquirentes dos lotes e, quando couber por terceiros, as regras estabelecidas no presente memorial, bem como naquelas constantes de seu próprio estatuto e do Regulamento Interno do Loteamento, sempre visando à melhor administração, convivência, segurança e manutenção padrão originalmente estabelecido.

8.2 – A Associação de Moradores será constituída e regida na forma do Estatuto da Associação dos Moradores do Loteamento Santa Marina, ao qual todos os adquirentes dos lotes deverão necessariamente se associar quando da assinatura do instrumento de aquisição ou de promessa de aquisição de lotes. Assim sendo, a aquisição ou promessa irrevogável de aquisição de qualquer lote implicará automaticamente a associação à referida entidade, independentemente de qualquer formalidade adicional.

8.2.1 – Ao se associarem a Associação dos Moradores do Loteamento Santa Marina, os adquirentes dos lotes obrigar-se-ão a observar às normas estabelecidas no Regulamento Interno do Loteamento aprovado pela Associação dos Moradores.

8.2.2 - Os adquirentes dos lotes, quando da sua aquisição e vinculação à referida Associação de Moradores, obrigar-se-ão, ainda, a, quando da transferência dos lotes para terceiros, dar ciência a eles das restrições estabelecidas pelo presente memorial, pelo Estatuto da Associação de Moradores e pelo Regulamento Interno do Loteamento.

8.2.3 - Ainda que os futuros adquirentes não venham a ser comunicados acerca da necessidade de participação na Associação de Moradores, a aquisição do lote ou sua promessa, tornará obrigatória a observância dos termos do seu estatuto, bem como a observância dos termos do Regulamento Interno do Loteamento a ser aprovado pela Associação de Moradores.

8.3 - Incumbirá a essa Associação de Moradores, dentre outras coisas:

(i) zelar pelo cumprimento das normas de restrições, proteção e uso adequado dos lotes constantes nesse Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e no Regulamento Interno do Loteamento;

(ii) apreciar e aprovar os projetos de construções e/ou reformas no Loteamento, previamente à Prefeitura Municipal de Porto Feliz, sempre visando manter o padrão do Loteamento;

REGISTRO DE IMÓVEIS CNOJ 50.782.621/0001-47 SP Comarca de Porto Feliz SP DOUGLAS BELO TORRES Escrevente Substituto

19

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 61
PORTO FELIZ SP

(iii) fiscalizar a realização de obras no Loteamento para garantir que estejam em consonância com o projeto aprovado e com todas as restrições estabelecidas neste Memorial do Loteamento, no Estatuto da Associação de Moradores e no Regulamento Interno do Loteamento;

(iv) contratar e manter a segurança do Loteamento e de todos os seus moradores e/ou ocupantes;

(v) promover a manutenção e a limpeza de todo o Loteamento, incluindo-se das áreas verdes, das áreas de circulação, bem como dos lotes cujas construções ainda não tenham sido iniciadas;

(vi) conservar as cercas vivas, muros e qualquer outra forma de fechamento que venha a ser adotada pelo Loteamento, o que incluirá o replantio, reconstrução e/ou reparação, desde que os danos não tenham sido ocasionados pelos adquirentes dos lotes, hipótese em que o refazimento e/ou reparação competirá ao adquirente responsável pela destruição ou dano;

(vii) fiscalizar a prestação dos serviços públicos e privados no Loteamento e intervir junto ao Poder Público, concessionárias de serviço público ou empresas contratadas em caso de falhas e/ou defeitos na prestação dos aludidos serviços, inclusive no que se refere à conservação, manutenção, reparação e melhoria do sistema viário e do sistema de áreas verdes do Loteamento, podendo celebrar, inclusive, quando for o caso os convênios necessários para aperfeiçoar a prestação desses serviços, sempre objetivando o bem-estar dos moradores e ocupantes do Loteamento;

(viii) fiscalizar as construções, destinação e atividades exercidas nos lotes não-residenciais, fazendo cumprir as normas aplicáveis;

(ix) promover a manutenção e a conservação do centro ecumênico, disciplinando inclusive, sobre o seu funcionamento;

(x) representar o Loteamento em todos os assuntos relacionados aos Loteamentos Contíguos;

(xi) gestionar junto aos proprietários de lotes a conservação dos respectivos lotes e das edificações acrescidas;

(xii) promover a representação dos moradores do Loteamento nos termos do Estatuto da Associação de Moradores, inclusive, para promover todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis na defesa dos interesses dos proprietários de lotes e em objetivos da Associação de Moradores;

(xiii) estabelecer o critério de rateio das despesas comuns do Loteamento a serem custeadas por todos os adquirentes dos lotes;

(xiv) promover a cobrança das despesas supra referidas, bem como do cumprimento de todas as demais obrigações estabelecidas, seja por via judicial e/ou extrajudicial;

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 602
PORTO FELIZ - SP

(xv) verificar todas as contas a serem pagas e/ou recebidas dos Loteamentos Contíguos em vista do compartilhamento de áreas de lazer e demais interesses comuns;

(xvi) promover junto aos proprietários do Loteamento Santa Marina, a cobrança dos valores devidos aos Loteamentos Contíguos, segundo o mesmo critério de rateio das despesas internas;

(xvii) receber dos Loteamentos Contíguos os valores por eles devidos ao Loteamento Santa Marina, dando-lhes a devida destinação;

(xviii) aprovar o Regulamento Interno que irá disciplinar as condutas permitidas e proibidas no Loteamento, o critério de rateio de despesas, as restrições, bem com outros aspectos relacionados ao funcionamento regular do Loteamento;

(xix) zelar e contribuir para a preservação da fauna e da flora do Loteamento;

(xx) adotar todas as providências cabíveis para o desenvolvimento comunitário do Loteamento, visando sua integração harmônica e uma melhor qualidade de vida para os moradores e ocupantes do Loteamento;

(xxi) analisar e aprovar as plantas das construções a serem erigidas nos lotes que compõem o Loteamento, na forma especificada no Capítulo 13 desse Memorial do Loteamento.

(xxii) assumir, executar e desenvolver os encargos e tarefas emanados dos órgãos ambientais, inclusive, promovendo as correspondentes alterações de seus Estatutos para atendimento das normas legais e/ou instruções aplicáveis;

(xxiii) aplicar, quando devidas, as penalidades previstas no capítulo 14 adiante e, se for o caso, propor as medidas administrativas e judiciais cabíveis;

(xxiv) em caso de virem a ser celebrados convênios e/ou atos oficiais que venham a permitir o uso pela Associação de Moradores das vias e áreas públicas do Loteamento, cumprir as exigências emanadas dessas permissões e/ou autorizações;

(xxv) dar quitação à SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, acerca da obrigação de implantar toda a infra-estrutura do Loteamento, após o recebimento de todos os documentos pela Prefeitura Municipal de Porto Feliz; e

(xxvi) desenvolver todas as demais atividades que venham a ser previstas em seu estatuto.

8.4. Os adquirentes dos lotes, a critério do empreendedor, poderão se associar a Associação de Moradores do Complexo Boa Vista, existente em área vizinha ao do empreendimento em tela, desde que esta possua objetivos coincidentes com a Associação de que trata o item 8.3.

9. DO RATEIO DAS DESPESAS

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.762.521/0001-29
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 63
PORTO FELIZ SP

9.1. Os proprietários e os adquirentes de todos os lotes que integram o Loteamento deverão, obrigatoriamente, participar do rateio das despesas comuns do Loteamento, incluindo-se, dentre outras, as despesas com a manutenção, conservação e limpeza das áreas verdes e das áreas comuns do Loteamento, as despesas trabalhistas e previdenciárias dos funcionários do Loteamento, despesas com segurança e vigilância, despesas com paisagismo e arborismo, formação de Fundo de Reserva, etc.

9.1.1. Os coeficientes e as regras de rateio das despesas a que se refere o item 9.1 acima serão estabelecidos no Regulamento Interno do Loteamento, o qual deverá ser aprovado pela Associação de Moradores.

9.2. Na hipótese de virem a ser desenvolvidos, futuramente, loteamentos residenciais nos Lotes Contíguos, na forma estabelecida no Capítulo III, alínea "e" retro, poderá haver a unificação do rateio das despesas do Loteamento com a dos Loteamentos Contíguos, criando-se um novo critério de rateio de despesas, o qual também deverá ser devidamente regulado e aprovado pela Associação de Moradores.

9.3. Fica estabelecido que o rateio dos equipamentos de lazer que vierem a ser implantadas nos Loteamentos Contíguos é obrigatório, competindo a Associação de Moradores regular a forma como será feito esse rateio no Regulamento Interno do Loteamento.

9.4 - Fica estabelecido que se um ou mais lotes vier a se tornar (em) comercial (is), poderá (ão) o(s) mesmo(s) ser (em) destinado(s) para equipamentos de uso comum do Loteamento, podendo ser excluído do rateio das despesas comuns do Loteamento pela Associação de Moradores.

10. DA EXPLORAÇÃO DAS ÁREAS COMERCIAIS

10.1 – No caso da alteração de que trata o item 9.4, o(s) lote(s) que vier (em) a se tornar comercial (is) terá (ão) sua destinação à exploração de atividade comercial de padrão compatível com o do Loteamento, observando-se o quanto disposto a seguir:

(i) os referidos lotes deverão obedecer à regulamentação do Poder Público competente no que tange à exploração de sua atividade;

(ii) poderão ser desenvolvidas nos referidos lotes, as seguintes atividades não-residenciais: restaurante, hotel, mini-clube, centro ecumênico, mini-centro comercial, dentre outras que se coadunem com o padrão do Loteamento;

(iii) para aferir se as atividades estão de acordo com o padrão do Loteamento, os adquirentes dos lotes deverão solicitar aprovação prévia da Associação de Moradores, responsável pela manutenção do padrão e conservação da imagem do Loteamento, ficando desde já ressalvado que nos 4 (quatro) primeiros anos, contados do registro do presente memorial no competente Ofício de Registro de Imóveis, competirá, exclusivamente, à SANTA MARINA, aprovar essas atividades;

(iv) é vedada a utilização dos referidos lotes para fins industriais ou de exploração agrícola; e

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS DELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(v) os lotes não-residenciais poderão ser livremente freqüentados pelos proprietários e ocupantes dos Loteamentos Contíguos.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP - Fls. 64

11. DOS LOTES MULTIFAMILIARES

Os lotes de destinação residencial multifamiliares poderão ser objetos de tratamento de incorporação imobiliária com fulcro na lei 4.591/64 e 10.931/04.

12. DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS

12.1 - Todas as construções e/ou edificações existentes no Loteamento deverão sempre atender às exigências da legislação urbanística municipal aplicável.

12.2 - Os lotes do Loteamento Santa Marina deverão obedecer às regras construtivas estabelecidas no memorial do loteamento registrado em cartório na constituição do loteamento.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 9 DEZ 08 119924 - PORTO FELIZ-SP.

12.3 – Os lotes deverão obedecer às regras construtivas a seguir:

12.3.1 – Dos Recuos:

(i) Os lotes multifamiliares e não-residenciais deverão obedecer obrigatoriamente os limites da legislação municipal.

(ii) Os lotes unifamiliares deverão ter os recuos frontais nunca inferiores a 10,00m (dez metros) e os laterais e de fundo nunca inferiores a 6,00m (seis metros), sempre medidos nas extremidades dos beirais até o alinhamento do terreno. Nos lotes de esquina a menor testada será à frente e a outra a lateral;

12.3.2 - Os projetos dos lotes do loteamento Santa Marina deverão respeitar as regras a seguir:

(i) Os lotes multifamiliares e não-residenciais deverão obrigatoriamente respeitar apenas as regras da legislação municipal.

(ii) Os lotes unifamiliares deverão respeitar as regras construtivas a seguir:

a) a taxa de ocupação máxima das residências dentro dos lotes unifamiliares será de 20% (vinte por cento) da área do lote para todos tipos de residências, sendo certo que independentemente dessa porcentagem, deverá ser obedecido sempre o limite máximo de área construída de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), incluindo-se todas as

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 50.792.521/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP DOUGLAS PELO TORRES Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

áreas edificadas (casa, pavilhões, anexos, etc.) com exceção única e exclusivamente para a área construída a ser ocupada pela piscina , quadras esportivas e cocheiras.

b) a altura máxima das casas, medida na sua cumeeira de telhado, nunca poderá ultrapassar 15,00m (quinze metros), sendo certo que todas as construções, detalhes arquitetônicos e/ou equipamentos deverão sempre obedecer a esse limite de altura máximo de 15,00m (quinze metros). A altura na extremidade dos beirais, molduras ou platibandas, junto após os recuos laterais não poderá ultrapassar 8,00m (oito metros), sendo que essa altura deverá ser medida a partir do nível do pátio externo de acesso à casa, em frente à porta de entrada principal, até a parte superior da telha no beiral, ou a parte superior da platibanda ou moldura;

c)quaisquer pavilhões de lazer ou quiosques, quando afastados das residências, não contarão como área de projeção, não podendo ultrapassar da área de projeção ocupada pelo corpo principal das casas: 10% (dez porcento) para as residências térreas, 12% (doze porcento) para as residências mistas e 15% (quinze porcento) para as residências de dois pavimentos. Os pavilhões de lazer ou quiosques deverão observar os mesmos recuos estipulados para as residências;

d) deve-se considerar sempre uma área permeável mínima de 50% (cinqüenta por cento) da área do terreno.

e) os muros de divisa em alvenaria, madeira oú qualquer material definitivo não serão permitidos, apenas serão permitidos alambrados ou cercas vivas a partir dos recuos frontais e laterais com altura máxima de 2,00m (dois metros), sendo certo que as espécies vegetais deverão ser previamente aprovadas pela Associação de Moradores;

f) os muros de arrimo, cortinas ou contenções devem ficar dentro do terreno com no máximo 2,00m (dois metros) de altura e a 3,00m (três metros) da divisa ou na divisa com no máximo 1,00m (um metro) de altura não se admitindo em hipótese alguma muro de arrimo no alinhamento ou dentro do recuo frontal ou lateral;

g) os taludes de aterro ou cortes terão obrigatoriamente a inclinação mínima de 1:2;

h) não serão permitidas edículas para dependências de serviço, empregados, depósitos, garagens ou para qualquer finalidade;

OFICIAL DE REGISTRO - Fls. 65 - PORTO FELIZ SP

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 50.792.521/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP DOUGLAS BELO TORRES Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURIDICO

i) o terceiro pavimento sempre deverá ser sótão e estar inserido dentro do bojo do telhado;

j) exceto pelos Lotes de nºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 07, 08, 11, 12, 18, 19, 20, 21 e 22, todos multifamiliares, cada um dos demais lotes somente será permitida a construção de uma única residência, destinada a uso exclusivo da família e seus empregados;

l) os lotes não poderão ter a sua finalidade alterada, sendo vedada, inclusive, a utilização de algum cômodo dos lotes residenciais para o comércio mercadorias, instalação de consultórios, ateliês, ou quaisquer outras atividades;

m) as residências não poderão ter mais de 2 (dois) pavimentos.

n) será permitida a construção de subsolos, sendo certo que eles não poderão ultrapassar a área de projeção das edificações;

o) todos os lotes darão em servidão de passagem a faixa de 7m (sete metros) de recuo frontal e de 3 m (três metros) de recuo nas confrontações com os demais lotes ou divisas com outras áreas do loteamento, para passagem de toda a infra-estrutura de rede de água, esgotamento sanitário, escoamento de água pluvial, telefonia, elétrica etc;

p) fica desde já estabelecido que nas faixas a que se refere o item acima, é vedado o plantio de qualquer espécie de árvore, que possa prejudicar a passagem da infra-estrutura de rede de água, esgotamento sanitário, escoamento de água pluvial, telefonia, elétrica etc., devendo-se observar o quanto disciplinado no item adiante;

q) os adquirentes dos lotes são obrigados a instituir servidão pública para os espaços necessários para a instalação de poste de iluminação pública, infra-estrutura de rede de água, esgotamento sanitário, escoamento de água pluvial, telefonia e elétrica;

r) é permitida a unificação de um ou mais lotes contíguos, de modo a formar um único lote, sendo permitido desmembramento e/ou a diminuição do tamanho dos lotes, respeitando-se o tamanho mínimo de 5.000m² (cinco mil metros quadrados).

12.3.3 - Na hipótese de haver a unificação de lotes, as restrições urbanísticas serão calculadas com base na somatória das áreas dos lotes unificados, observando-se sempre o limite de área construída de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), incluindo-se nesse limite todas as áreas edificadas (casa, pavilhões, anexos, edículas, etc.) com

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ - SP
Fls. 66
REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Barra de Porto Feliz - SP
JUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto
Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FLS. 67
PORTO FELIZ SP

exceção única e exclusivamente para a área construída a ser ocupada pela piscina, quadras esportivas, cocheiras de que trata o item acima.

Os lotes não-residenciais observarão as restrições estabelecidas pela legislação municipal de Porto Feliz no que tange à taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos, limite de altura, bem como demais restrições urbanísticas.

Fica desde já estabelecido que o limite de área construída de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), de que trata este ítem, não é aplicável para o Lote de numero 8.

12.3.4. Todos os projetos a serem desenvolvidos no Loteamento deverão ser previamente aprovados pela Associação de Moradores, ficando, desde já, ressalvado que nos 4 (quatro) primeiros anos, contados do registro do presente memorial no competente Ofício de Registro de Imóveis, competirá, exclusivamente, à SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO aprovar todos os projetos.

12.3.5 - Fica ajustado que nos 8 (oito) primeiros anos, contados do registro do presente memorial no competente Ofício de Registro de Imóveis, competirá, exclusivamente, à SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA opinar sobre o paisagismo nas faixas de servidão, podendo, inclusive, executá-lo, sendo certo que nesse caso essas despesas também serão consideradas despesas comuns do Loteamento.

12.3.6 - Também fica desde já ajustado que será permitida, nas áreas de recuos destinadas a infra-estrutura, a circulação de veículos de médio porte para a execução e/ou manutenção da infra-estrutura de rede de água, esgotamento sanitário, escoamento de água pluvial, telefonia, elétrica etc., bem como para execução, conservação e manutenção do paisagismo.

13. DAS NORMAS CONSTRUTIVAS E DO USO DO SOLO

13.1 - Os adquirentes de lotes deverão obedecer ao conjunto de normas, diretrizes e condicionantes, no que tange aos aspectos relacionados a construções quanto ao uso do solo, bem como o elenco de serviços básicos que serão permanentemente mantidos e custeados pelos proprietários e moradores, visando à manutenção do padrão de qualidade estabelecido para o Loteamento.

13.1.1 - Observado o disposto no item 13.1.2 adiante, qualquer construção só poderá ser iniciada após aprovação dos projetos pelo Poder Público competente e expedição do

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 60.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz SP
DOUGLAS SELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP
Fls. 68

respectivo alvará de licença, devendo obedecer aos regulamentos Estaduais e Municipais, bem como as regras do presente memorial.

13.1.2 - O proprietário deverá submeter todos os projetos arquitetônicos e hidro-sanitários de qualquer construção e/ou reforma à empresa tecnicamente capacitada, aprovada pela comissão de obras. A empresa deverá fornecer um laudo recomendando a aprovação e posteriormente o adquirente do lote deverá apresentá-lo ao Poder Público competente.

13.2 - Como pré-requisito para a obtenção de alvará da prefeitura municipal, todos os projetos de construções e/ou reformas a serem erigidos no empreendimento deverão ser previamente aprovados pela comissão de obras, que deverá emitir um parecer em até 30 (trinta) dias a contar da apresentação do projeto, o qual deverá observar o padrão da Prefeitura Municipal de Porto Feliz.

13.2.1 - Para obtenção da aprovação de que trata o item 13.1.1 acima, os adquirentes dos lotes deverão apresentar os seguintes documentos necessários à verificação de se o projeto obedece a todas as restrições urbanísticas impostas pela lei e por este memorial e se está de acordo com o padrão de qualidade exigido pelo Loteamento, a saber:

(i) Duas vias do projeto arquitetônico, sendo uma via original e outra cópia autenticada, o qual deverá conter: planta com curva de nível e implantação das construções, plantas baixas, fachadas, planta de situação, planta de locação e cobertura, corte longitudinal e transversal, e memorial descritivo de acabamentos, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(ii) Dois jogos do projeto hidro-sanitário, sendo uma via original e outra cópia autenticada, com as especificações das instalações hidráulicas, instalações de esgoto, detalhe de fossa séptica, isométrico, memorial de cálculo, sendo as duas vias assinadas e contendo o número do CREA do profissional responsável;

(iii) termo de compromisso assinado pelo proprietário do lote e pelo responsável técnico do projeto;

(iv) cópia do título aquisitivo da propriedade do lote; e

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.752.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS SÉRGIO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fls. 69
PORTO FELIZ SP

(v) instrumento público de procuração em caso de se tratar de representante do proprietário.

13.2.2 - Em caso de o projeto apresentado pelos adquirentes dos lotes não preencher todos os requisitos necessários para ser aprovado pela comissão de obras, os adquirentes deverão complementar o projeto de acordo com as recomendações constantes no parecer a ser expedido por esse órgão, devendo apresentar projeto complementar para nova apreciação.

13.2.3 - A comissão de obras deverá expedir a aprovação do projeto, em até 30 (dias) a contar do recebimento do projeto complementar, desde que efetivamente tenham sido satisfeitas, de forma fidedigna, todas as exigências apontadas no parecer expedido por seu órgão consultivo anteriormente.

13.2.4 - Fica estabelecido que a aprovação de projetos à que se refere o item 13 acima deverá ser custeada pelo adquirente do lote quando da submissão do seu projeto à comissão de obras, ou à SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO na hipótese do item 4 acima, sendo certo que tanto a comissão de obras quanto a SANTA MARINA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO fica, desde já, autorizada a contratar profissionais para auxiliar na análise e aprovação dos referidos projetos.

14. DAS PENALIDADES

14.1 – A não observância a qualquer das normas do presente memorial por parte dos adquirentes dos lotes, constituirá infração grave e implicará no recebimento de uma advertência da Associação dos Moradores para que seja imediatamente interrompida e, se for o caso, corrigida ou sanada.

14.2 – Se não for imediatamente interrompida e sanada a infração, após a solicitação de qualquer proprietário de lote ou da Associação de Moradores, será devida uma multa diária no valor equivalente a 10% (dez por cento) da média da despesa mensal do Loteamento dos últimos 12 (doze) meses, enquanto perdurar o descumprimento, sem prejuízo de perdas e danos e da cobrança de honorários advocatícios e demais despesas correlatas.

14.2.1 – A cobrança dessa multa será feita pela Associação dos Moradores na forma disciplinada no seu estatuto.

14.3 – Na hipótese de não se dar cumprimento voluntário ao quanto determinado, paralelamente à cobrança de multa, a Associação dos Moradores também poderá determinar a interrupção do comportamento faltoso, inclusive, se for o caso, a paralisação das obras que estejam em desacordo com as restrições aqui impostas, bem como poderá desfazer ou mandar desfazer o que estiver em desacordo, às exclusivas

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.321/0001-23
Comarca de Porto Feliz SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

expensas do adquirente infrator sem prejuízo da cobrança da multa disciplinada no item 14.2 acima.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP - Fls. 70

15. DA RELAÇÃO DE DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O MEMORIAL

15.1 - Os seguintes documentos integram o presente memorial, em conformidade com o disposto no artigo 18 da Lei nº. 6.766/79:

a) Cópia autenticada do Contrato Social de SANTA MARINA;
b) Cartão CNPJ de SANTA MARINA;
c) Cópia autenticada do RG e CPF dos representantes legais de SANTA MARINA;
d) Matrícula atualizada do imóvel;
e) Histórico dos títulos de propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 anos;
f) Certidão negativa de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
g) Certidão negativa de ações reais referentes ao Imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
h) Certidão negativa de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, em nome de SANTA MARINA;
i) Certidões negativas de protestos de títulos, em nome de SANTA MARINA;
j) Certidões de ações pessoais relativas a SANTA MARINA, pelo período de 10 anos;
l) Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
m) Certidões de ações penais contra SANTA MARINA, pelo período de 10 anos;
n) Certidões de ações penais e execuções penais contra os sócios da SANTA MARINA, pelo período de 10 (dez) anos;
o) Cópia do ato de aprovação do Loteamento Santa Marina pela Prefeitura de Porto Feliz;
p) Exemplar do contrato-padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão; e
q) Certificado de Aprovação de Projeto Habitacional para Fins Residenciais – Certificado GRAPROHAB nº. 357/2008.

16. DA AUTORIZAÇÃO DO REGISTRO

Fica o senhor oficial do Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, autorizado a promover os registros e averbações decorrentes deste instrumento e dos demais que o acompanham.

REGISTRO DE IMÓVEIS CNPJ 50.792.521/0001-23 Comarca de Porto Feliz - SP DOUGLAS BELO TORRES Escrevente Substituto

29

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PORTO FELIZ SP - Fls. 71

17. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este memorial descritivo, composto de 30 páginas elaborado a partir das Plantas: Urbanismo e Áreas Públicas descrevem os imóveis gerados pela implantação do Loteamento Santa Marina.

Porto Feliz, 04 de novembro de 2008.

Proprietário:
Eng. Luiz Guilherme Leal Rudge
CREA: 601397304

Responsável Técnico:
Eng. Luiz Guilherme Leal Rudge
CREA: 601397304

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
-9 DEZ 08 119924
PORTO FELIZ-SP.

Visto.
NTTU, 13/11/2008.

1ª TABELIÃO DE NOTAS DE ITU

LEANDRO G. VIECILI
SUPERVISOR
NÚCLEO TEC. DE ITU
DEPRN-CBRN-SMA

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
18 NOV 08 119924
PORTO FELIZ-SP.

REGISTRO DE IMÓVEIS
CNPJ 50.792.621/0001-23
Comarca de Porto Feliz - SP
DOUGLAS BELO TORRES
Escrevente Substituto

30

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

ANEXO 2 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

ANEXO 3 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até **R$** [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE SOCIEDADE EM CONTA DE PARTICIPAÇÃO

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento") e na melhor forma de direito, as partes:

1. **SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar (parte), CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.665.461/0001-62, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**SPE JHSF**"; e

2. **SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, com seus atos constitutivos em fase de registro perante a Junta Comercial de São Paulo, neste ato representada por seu administrador LUIZ GUILHERME MENDES BARRETO, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob nº 200.863, portador da cédula de identidade RG nº 30.171.911-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 250.298.778-43, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Ramos Batista, nº 198, CJ. 61, Vila Olímpia, CEP 04552-020, na qualidade de **SÓCIA PARTICIPANTE**, doravante denominada simplesmente "**SPE HOLDING**"; e

SPE JHSF e **SPE HOLDING** adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte".

E, ainda, na qualidade de Intervenientes Anuentes:

3. **JHSF Participações S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 1, 27º andar (parte), Cidade Jardim, CEP 05502-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.294.224/0001-65, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante denominada simplesmente "**JHSF**"; e

4. **JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.915.868/0001-51, representado por seu administrador **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 4, Bloco A, Lote nº 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, doravante denominada simplesmente "**FII**";

JHSF e **FII** adiante também denominados, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Intervenientes Anuentes" e, isoladamente, como "Interveniente Anuente".

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) a **JHSF** tem grande *expertise* no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, e interesse na identificação de parceiros para o desenvolvimento de tais empreendimentos imobiliários;

b) a **SPE HOLDING** é uma sociedade empresária limitada que, nos termos do objeto social descrito em seu Contrato Social, está autorizada a participar nos empreendimentos imobiliários que integram o complexo imobiliário denominado "Fazenda Boa Vista" desenvolvido, direta ou indiretamente, pela sócia JHSF, por meio da constituição de uma ou mais sociedades em conta de participação;

c) a **SPE JHSF**, cujo sócio majoritário e controlador é a **Boa Vista de Desenvolvimento Imobiliário Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4800, Torre 1, 27º andar, Cidade Jardim, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ/MF nº 03.068.790/0001-35, sociedade controlada, por sua vez, pela **JHSF**, foi constituída com o propósito específico de realizar a incorporação imobiliária, o desmembramento e o loteamento de terrenos, a compra e venda de imóveis, a locação e a administração de bens próprios, dentre os quais de empreendimentos imobiliários de sua propriedade integrantes do complexo denominado Fazenda Boa Vista ("Empreendimento"), o qual será composto pelas unidades descritas no Anexo 1 deste Instrumento. As informações que

1219

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

constarão do Memorial Descritivo, o qual se encontra em fase de aprovação ou será submetido a aprovação no futuro, e será apresentado pela JHSF em momento oportuno, serão estimadas e poderão sofrer alterações;

d) o Empreendimento está sendo desenvolvido sobre o terreno localizado nas proximidades do km 102 da rodovia Castello Branco, no Município de Porto Feliz - SP, Iperó - SP e entornos, devidamente descrito e caracterizado nas matrículas nº 50.244, 50.250, 54.219, 54.548, 54.958, 54.960, 56.092, 56.093, 56.094, 56.095, 56.096, 56.104 e 56.452, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP e na matrícula nº 7.573 do Oficial de Registro de Imóveis de Boituva/SP ("Imóvel");

e) a **SPE HOLDING** tem interesse em investir no Empreendimento, a fim de participar dos recursos oriundos da comercialização de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, nos termos deste Instrumento, o que será realizado por meio de aporte de recursos na presente Sociedade em Conta de Participação ("SCP");

f) a **SPE JHSF**, por sua vez, será responsável pelo planejamento, desenvolvimento, construção e implementação de empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento, comprometendo-se a contribuir com o Imóvel para consecução do objeto social da SCP; e

g) a **SPE HOLDING** participará da SCP como investidora, na qualidade de sócia participante, observados os termos deste Instrumento, sem assunção de qualquer responsabilidade perante terceiros, bem como sem qualquer ingerência de ordem negocial, administrativa ou comercial no Empreendimento, as quais serão assumidas única e exclusivamente pela **SPE JHSF.**

As Partes resolvem constituir a presente SCP, nos seguintes termos e condições abaixo dispostos.

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

1.1. O presente Instrumento é celebrado pelas Partes em caráter vinculante, irrevogável e irretratável, renunciando as Partes ao direito de arrependimento, e vinculando não só as Partes, mas também seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título, que assumem as obrigações dele decorrentes, ressalvadas, contudo, as disposições abaixo

1220

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

previstas a respeito da condição resolutiva, a qual foi expressa e livremente convencionada pelas Partes.

1.2. O presente Instrumento, nos exatos termos do art. 474 do Código Civil, ficará resolvido de pleno direito, não operando mais qualquer efeito ou obrigação para qualquer um dos contratantes ou direito de reclamação de perdas e danos ou prejuízo de parte a parte, portanto, sem qualquer eficácia jurídica, por denúncia exercitável pela **SPE HOLDING** caso não seja realizada a subscrição mínima na data da liquidação financeira da oferta pública de distribuição das cotas de primeira emissão do FII ("Oferta do FII"), observada a quantidade mínima de 50 (cinquenta) investidores, conforme definido no *Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário - FII* ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DENOMINAÇÃO

2.1 A presente SCP tem por objeto participar dos resultados oriundos da comercialização das Unidades de determinados empreendimentos imobiliários que compõem o Empreendimento. Para os fins deste Instrumento, "Unidades" significam as unidades presentes ou futuras dos empreendimentos imobiliários de propriedade da SPE JHSF, que compõem o Empreendimento, constituídas por Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal, Villas 1 e Villas 2 (sendo que Villas 1 e Villas 2, adiante também denominadas, quando mencionadas em conjunto, "Villas"), conforme descritas no Anexo 1 deste Instrumento.

2.2 **A SPE JHSF,** na qualidade de Sócia Ostensiva, será a única e exclusiva responsável pela consecução do objeto social, nos termos aqui definidos.

2.3 Nos termos do Artigo 991 da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), a SCP desempenhará suas atividades sob a denominação e na sede de sua Sócia Ostensiva, ou seja, da **SPE JHSF**.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PATRIMÔNIO ESPECIAL

3.1 Para a constituição do patrimônio especial da SCP, a **SPE HOLDING,** observados os termos e condições deste Instrumento, compromete-se a realizar o aporte de recursos na SCP no valor estabelecido no Anexo 2 deste Instrumento, com o objetivo de participar dos

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

resultados oriundos da comercialização das respectivas Unidades, sendo esta a integralidade dos aportes a serem realizados pela **SPE HOLDING** ("Investimento").

3.1.1. A **SPE JHSF** desde já reconhece e concorda que a obrigação da **SPE HOLDING** está limitada, única e exclusivamente, ao Investimento previsto no Anexo 2, não assumindo a **SPE HOLDING**, de forma alguma, por meio deste Instrumento, qualquer obrigação de novos aportes de recursos, ou, ainda, de qualquer tipo de obrigação e responsabilidade decorrentes do Empreendimento.

3.2 Adicionalmente ao Investimento da **SPE HOLDING**, a **SPE JHSF** compromete-se a contribuir com as Unidades, devidamente prontas e acabadas, para a constituição do patrimônio especial da SCP, de modo que (i) com relação aos empreendimentos imobiliários de propriedade da **SPE JHSF** cujas obras já se encontram concluídas, esta realizará a contribuição das Unidades em estoque integrantes do respectivo empreendimento imobiliário, já prontas e acabadas, à SCP, e (ii) com relação aos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento de propriedade da **SPE JHSF**, esta realizará a contribuição (a) das Unidades em estoque integrantes dos respectivos empreendimentos imobiliários e/ou (b) dos imóveis que darão origem ao correspondente empreendimento imobiliário, nos casos dos empreendimentos imobiliários que ainda não tiverem seu memorial de incorporação e/ou memorial descritivo de loteamento devidamente registrado, dando origem às respectivas Unidades, responsabilizando-se por todas as despesas e serviços necessários à conclusão dos mesmos.

3.3 Em decorrência do disposto nas Cláusulas 3.1 e 3.2 acima, o patrimônio especial da SCP e as respectivas participações da **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** estarão definidas no Anexo 2.

CLÁUSULA QUARTA - DO INVESTIMENTO DA SPE HOLDING NA SCP

4.1 O FII deverá (i) realizar o protocolo do seu pedido de registro automático de funcionamento na **CVM**, nos termos da Instrução CVM 472/08, no Dia Útil imediatamente posterior à publicação do anúncio de encerramento da Oferta do FII, e (ii) tomar todas as providências necessárias para assegurar que a **SPE HOLDING** realize o Investimento, em uma única parcela, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para a Conta Corrente nº 13.006.250-9, Agência 3689, mantida no Banco Santander, de titularidade da **SPE JHSF**, em até 02 (dois) Dias Úteis após a data do protocolo do pedido de registro

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

automático de funcionamento previsto no item (i) acima na CVM, sob pena das sanções previstas na Cláusula 11.1. abaixo.

4.1.1. As Partes estabelecem que o Investimento deverá ser acrescido do montante equivalente aos rendimentos líquidos auferidos pelo **FII** com ativos de renda fixa de baixo risco adquiridos com os recursos correspondentes ao Investimento, no período entre a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data de crédito do Investimento na conta corrente da **SPE JHSF**, sendo certo que os rendimentos líquidos acima mencionados já estarão descontados dos impostos aplicáveis e das Despesas do **FII**.

4.1.2. Sem prejuízo do comprovante da TED mencionada na Cláusula 4.1 acima comprovar a mais plena, geral, irrevogável e irretratável quitação da **SPE JHSF**, da **JHSF** e da SCP em relação às obrigações da **SPE HOLDING** perante a SCP, a **SPE JHSF** se compromete a emitir recibo à **SPE HOLDING** em relação ao recebimento do Investimento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do pagamento.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1 A SCP vigerá até que (i) exaurido o seu objeto social, o que ocorrerá com a comercialização de todas as Unidades, cujos direitos pertencem à SCP, e o recebimento integral dos recebíveis decorrentes de tal comercialização e distribuição às Partes do total dos resultados apurados na SCP; ou (ii) ocorra a cessão e transferência das quotas detidas pelo **FII** no capital social da **SPE HOLDING**, com respectiva quitação do preço das quotas ora cedidas e transferidas, em razão do exercício da opção de venda de quotas pelo **FII** ou do exercício da opção de compra pela **JHSF**, nos termos do Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas, celebrado entre a **SPE HOLDING**, a **JHSF** e a **SPE JHSF**, na mesma data de celebração deste Instrumento ("Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas").

5.2 A **SPE JHSF** e a **JHSF** farão os melhores esforços para que, até a data de encerramento do **FII**, tenha sido concluída a alienação da totalidade das Unidades do Empreendimento, comprometendo-se a realizar os investimentos necessários em *marketing* para a efetivação das referidas alienações, sem prejuízo dos demais investimentos e obrigações assumidos pela **SPE JHSF** e pela **JHSF**.

CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO, REPRESENTAÇÃO E DELIBERAÇÕES NA SCP

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

6.1 Na qualidade de Sócia Ostensiva, competirá exclusivamente à **SPE JHSF** a consecução do objeto social da SCP, o qual será exercido em seu nome individual e sob sua exclusiva responsabilidade, obrigando-se única e exclusivamente perante quaisquer terceiros. A **SPE HOLDING**, enquanto Sócia Participante da SCP, obriga-se exclusivamente perante à **SPE JHSF**.

6.1.1 Em decorrência do definido acima, a **SPE JHSF** será responsável pelo cumprimento de todas as eventuais obrigações trabalhistas, fiscais, previdenciárias, securitárias e fundiárias decorrentes da consecução do objeto social da SCP e que possam ser imputadas aos sócios desta, isentando a **SPE HOLDING** de qualquer vínculo ou responsabilidade de qualquer natureza.

6.1.2 Caso a **SPE JHSF** descumpra o disposto na Cláusula 6.1.1 acima e a **SPE HOLDING** venha a arcar com quaisquer despesas em decorrência de tal fato, inclusive honorários advocatícios, a **SPE JHSF** deverá reembolsar a **SPE HOLDING** na quantia por ela despendida, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da efetiva comprovação dessas despesas à **SPE JHSF**, acrescida dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo, desde que referidas despesas tenham sido comprovadas à JHSF.

6.2 Em relação à SCP, caberá à **SPE JHSF** as seguintes obrigações:

(i) na qualidade de Sócia Ostensiva, o exercício do objeto social da SCP, obrigando-se a pautar sua atuação com base nas premissas e fundamentos constantes do presente Instrumento, adotando todas as medidas que se façam necessárias para o perfeito cumprimento do objeto social da SCP;

(ii) administrar a SCP de acordo com as melhores práticas de governança corporativa e com as regras previstas neste Instrumento;

(iii) contratar as obrigações em seu nome individual e pessoalmente com terceiros;

(iv) não contratar ou aprovar a contratação de quaisquer empregados regidos ou não pela Consolidação das Leis do Trabalho ("CLT") para a prestação dos serviços vinculados à SCP;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

(v) alocar todo e qualquer custo e despesa relacionada à consecução dos empreendimentos imobiliários integrantes do Empreendimento em nome próprio, de forma que tais custos e despesas não impactem os Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(vi) manter controles financeiros/fiscais adequados;

(vii) proceder ao efetivo emprego dos fundos nos negócios da SCP, mantendo, para tanto, registros contábeis e auditoria, observando as boas práticas contábeis a legislação em vigor, e registros fiscais próprios de todos os atos e fatos referentes à conta de participação em separado dos registros decorrentes de suas demais operações, de tal forma que não exista confusão entre seu patrimônio privado e o patrimônio da SCP, de maneira a propiciar o devido retorno do capital aportado na SCP e da devida distribuição de resultados às Partes;

(viii) zelar pela conta de participação, como única gerente e sua representante, com fiel observância a boa-fé, legislação vigente e condições pactuadas, com poderes para constituir e destituir procuradores, inclusive para o foro em geral;

(ix) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento; e

(x) distribuir os resultados integrais apurados pela SCP decorrentes da comercialização das Unidades, nos termos deste Instrumento.

6.3 A tomada de decisões relativas ao curso dos negócios da SCP caberá exclusivamente à **SPE JHSF**, exceção feita às matérias abaixo, as quais dependerão de decisão favorável da **SPE HOLDING**:

(i) alteração do objeto social da SCP;

(ii) participação da SCP, fora do curso normal de seus negócios, em qualquer contrato, acordo, transação ou compromisso;

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(iii) alteração da política de distribuição de Resultados da SCP, conforme definido na Cláusula 8.1.1 abaixo;

(iv) admissão de novas sócias na SCP;

(v) criação de fundos ou reservas relacionados à conta de participação;

(vi) transferência, a qualquer título, da participação da SPE **JHSF** na SCP; e

(vii) qualquer contratação de serviços com Partes Relacionadas e/ou deliberação na qual a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e esteja em conflito de interesse.

6.3.1. Não dependerão de prévia aprovação da **SPE HOLDING** quaisquer comunicados de imprensa ou de comunicação externa da **JHSF** que (i) mencionem a **SPE HOLDING** ou seus sócios ("Comunicado Relevante") cuja divulgação venha a ser requerida à **JHSF** em decorrência das regras da Comissão de Valores Mobiliários às quais a **JHSF** está sujeita, tais como, mas não limitadas a, Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, e a Instrução CVM n.º 480, de 07 de dezembro de 2009; ou (ii) se relacionem à Oferta do **FII**. Quaisquer outros comunicados de imprensa ou de comunicação externa que mencione a **SPE HOLDING**, exceto o disposto acima, a **SPE JHSF** deverá enviar uma notificação à **SPE HOLDING** informando o conteúdo completo do comunicado a ser divulgado e a **SPE HOLDING** deverá informar à **SPE JHSF** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de recebimento da referida notificação, se aprova ou não o Comunicado Relevante. Caso a **SPE HOLDING** não responda dentro do prazo estabelecido nesta Cláusula, a **SPE JHSF** estará autorizada a divulgar o Comunicado Relevante com o exato conteúdo apresentado na notificação enviada à **SPE HOLDING.**

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS REUNIÕES

7.1 As Partes deverão se reunir quando julgarem necessário para deliberar sobre qualquer assunto relacionado à SCP e necessariamente para deliberar sobre os assuntos mencionados na Cláusula 6.3 acima, observados os termos previstos neste Instrumento.

7.2 A reunião será convocada por qualquer uma das Partes por meio de comunicação de convocação de reunião enviada por uma das Partes à outra, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência, podendo este prazo ser reduzido para 48 (quarenta e oito) horas se a

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

urgência do assunto a ser tratado assim exigir. Tal notificação deverá ser enviada por fax, e-mail ou carta registrada, nos termos da Cláusula 12.2 abaixo, juntamente com os documentos necessários que sejam relevantes para tal deliberação e deverá mencionar os assuntos a serem discutidos.

7.3 As reuniões deverão ser realizadas em São Paulo - SP.

7.4 As Partes concordam que as reuniões poderão, quando necessário, serem conduzidas via teleconferência ou videoconferência, conforme disponibilidade.

7.5 O exercício do direito de voto pelas Partes com infração às disposições deste Instrumento será nulo e ineficaz perante a SCP, as Partes e quaisquer terceiros.

CLÁUSULA OITAVA - DA APURAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DO RESULTADO

8.1. Os Resultados da SCP, conforme definido abaixo, serão apurados através de balancetes mensais que observarão as regras contábeis vigentes, sendo que as Partes acordam que os dividendos da SCP serão distribuídos à **SPE HOLDING** e à **SPE JHSF** na proporção de suas respectivas participações na SCP, conforme definidas no Anexo 2 deste Instrumento, observando as disposições da Cláusula 8.2 abaixo, sendo certo que a **SPE JHSF** poderá, a seu exclusivo critério e por meio de deliberação em reuniões, nos termos da cláusula 7 acima, realizar distribuições desproporcionais dos dividendos da SCP.

8.1.1 Entende-se por "Resultados da SCP" o resultado contábil que reflete a receita bruta decorrentes da comercialização das Unidades do Empreendimento e eventuais juros decorrentes da comercialização a prazo das Unidades, bem como de eventuais aplicações financeiras decorrentes da disponibilidade de caixa da SCP, deduzidos todos os tributos incidentes sobre a comercialização das Unidades (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias), e (ii) referidas aplicações financeiras.

8.1.2 Para apuração dos Resultados da SCP, as Partes estabelecem que não serão consideradas e, consequentemente, não deverão impactar negativamente:

(i) as perdas decorrentes de inadimplência superior a 120 (cento e vinte) dias nos pagamentos das Unidades já comercializadas ("Inadimplência"), e

(ii) os descontos eventualmente concedidos em qualquer venda de Unidades para Partes Relacionadas e/ou empregados da JHSF e/ou de suas Afiliadas, conforme definido na Cláusula 12.5.3. abaixo ("Vendas Internas"), que resulte em valor de venda da Unidade em valor inferior à média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villa), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, excluídas as Vendas Internas.

8.1.2.1. Para fins de apuração dos Resultados da SCP tendo em vista o quanto disposto no item 8.1.2 acima, as Partes estabelecem que (i) na hipótese de Inadimplência, eventuais valores inadimplidos deverão ser considerados como pagos; e (ii) na hipótese das Vendas Internas, os Resultados da SCP deverão ser acrescidos dos valores correspondentes aos descontos concedidos, isto é, a diferença entre a média ponderada de preços definida para cada tipo de Unidade (Lotes, Estâncias, Estâncias do Laranjal ou Villas), conforme praticado nos últimos 12 (doze) meses, e o valor de venda das Unidades realizadas com descontos.

8.2. As distribuições de dividendos da SCP serão realizadas anualmente de forma proporcional ou desproporcional, conforme venha a ser definido a exclusivo critério pela **JHSF**, sendo permitidas eventuais distribuições de dividendos da SCP em menor periodicidade.

8.3. As Partes estabelecem que eventual saldo positivo de Caixa para Amortização (conforme definido no item 8.3.1 abaixo) deverá, observado o disposto no item 8.3.2 abaixo, ser obrigatoriamente utilizado para amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) via redução de capital ("Amortização do Capital Investido na SCP").

8.3.1 Para fins desta cláusula, o "Caixa para Amortização" considerará a seguinte fórmula:

$$CX_n = \sum_{k=1}^{n} [(R_n - T_n) \times P_n] - D_n$$

onde:

CX_n = Caixa para Amortização na data "n;"

R_n = O fluxo de caixa da SCP efetivamente recebidos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data final do período de apuração em causa, decorrentes de vendas consolidadas à vista ou a prazo (inclusive juros) das Unidades;

T_n = Os impostos incidentes sobre as vendas consolidadas descritas no item (a) acima (PIS, COFINS, Imposto de Renda e Contribuição Social, no regime de tributação pelo lucro presumido para empresas imobiliárias) efetivamente pagos a cada mês "n" desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa;

D_n = A somatória das distribuições de dividendos da SCP desde a data da primeira integralização de cotas do **FII** até a data "*n*" final do período de apuração em causa em causa;

P_n = O percentual de participação da **SPE HOLDING** na SCP, a cada mês "n", desde a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

n = cada um dos meses entre a data da primeira integralização de cotas do FII até a data final do período de apuração em causa.

8.3.2 Anualmente, a partir do 24° (vigésimo quarto) mês contado da data da primeira integralização de cotas do **FII**, inclusive, havendo disponibilidade de Caixa para Amortização na SCP e até o limite anual de 14,2857143% do Valor Total Captado (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento), a amortização do Capital Investido na SCP (conforme definido no Anexo 2 deste Instrumento) será sempre utilizada como forma de assegurar que a **SPE HOLDING** consiga distribuir, ao **FII**, além das distribuições de dividendos, montante suficiente para que o **FII** possa honrar suas obrigações de amortização de cotas junto a seus cotistas.

CLÁUSULA NONA - DA FIANÇA

9.1 Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações financeiras assumidas pela **SPE JHSF** neste Instrumento, a **SPE HOLDING** contará com a Fiança, a seguir definida.

1229

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

9.2 A **JHSF**, na qualidade de fiadora ("Fiadora"), constitui-se, nos termos e para os efeitos do Código Civil Brasileiro, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e principal devedora, sem benefício de ordem, de todas as obrigações assumidas pela **SPE JHSF**, garantindo o pronto e integral cumprimento das referidas obrigações financeiras assumidas ("Fiança").

9.3 A presente Fiança será válida até o fiel e completo cumprimento da totalidade das obrigações financeiras da **SPE JHSF** assumidas neste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, mesmo na hipótese de, por qualquer motivo, o vencimento, total ou parcial, de quaisquer obrigações vir a ser estendido para depois dos prazos pactuados neste Instrumento, ou ainda, caso a **SPE HOLDING** conceda, a seu exclusivo critério, novo prazo para o adimplemento, total ou parcial, de quaisquer obrigações financeiras aqui assumidas ("Período de Cobertura").

9.4 A responsabilidade da Fiadora inicia-se na presente data e abrange todas e quaisquer obrigações que, nos termos deste Instrumento, no Contrato de Opção de Venda e Compra de Quotas e no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças, tornem-se exigíveis, mesmo que antecipadamente, durante o Período de Cobertura.

9.5 A Fiadora deverá cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, no lugar indicado pela **SPE HOLDING**, conforme as instruções por ele dadas, em moeda corrente nacional, líquidos de quaisquer despesas, necessárias e devidamente comprovadas, taxas, impostos, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, acrescidos dos encargos e despesas incidentes, no primeiro dia útil seguinte ao recebimento de simples notificação, informando o valor a ser pago pela Fiadora ("Valor Solicitado").

9.6 Sobre o Valor Solicitado incidirão juros, atualização monetária, multas e encargos moratórios, previstos na Cláusula 11.1. abaixo, até o total e final pagamento desses valores, bem como outras despesas, necessárias e comprovadas, que a **SPE HOLDING** venha a incorrer.

9.7 A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o término do Período de Cobertura.

Carlos Eduardo Vergueiro
MGL JURÍDICO

9.8 A Fiadora renuncia expressamente aos direitos e prerrogativas que lhe conferem os artigos 366, 827, 829, 835, 837 e 838, todos do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

9.9 É defeso à Fiadora exonerar-se da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 838 do Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA INDENIZAÇÃO

10.1. **A SPE JHSF** e a **JHSF** serão solidariamente responsáveis e se comprometem a responder e indenizar a **SPE HOLDING**, o **FII**, sócio majoritário da **SPE HOLDING**, a administradora do **FII**, a gestora do **FII**, intermediários participantes da Oferta do FII e suas respectivas Afiliadas, coligadas, seus respectivos conselheiros, diretores, executivos, empregados e demais representantes legais, bem como os cotistas do **FII** ("Parte Indenizada"), em relação a todas e quaisquer perdas, passivos, danos, reclamações, condenações, sentenças, prejuízos, custos e despesas de qualquer natureza relacionados, depósitos e custas judiciais, honorários advocatícios (internos e externos) sofridos, pagos ou incorridos por qualquer Parte Indenizada ("Perdas"), decorrentes (i) da participação da **SPE HOLDING** no Empreendimento na qualidade de sócia participante, observado que não serão indenizáveis prejuízos causados à qualquer Parte Indenizada que decorram do risco do negócio da comercialização das Unidades do Empreendimento; ou/e (ii) de descumprimento pela **SPE JHSF** e a **JHSF** de qualquer compromisso ou obrigação prevista neste Instrumento.

10.2. Caso surja qualquer demanda que possa dar direito a uma indenização, como resultado de uma Perda nos termos da Cláusula 10.1 acima ("Demanda"), a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** e a Parte Indenizada deverão envidar seus melhores esforços para evitar a ocorrência da Perda em questão, sendo que, na hipótese de a Perda não puder ser evitada e haver, portanto, seu efetivo desembolso pela Parte Indenizada, serão aplicáveis as regras e os procedimentos previstos na Cláusula 10.3 abaixo.

10.3. Na hipótese prevista na parte final da Cláusula 10.2 acima, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, conduzirá a defesa da Demanda por meio de advogados de sua escolha. Neste caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, caso já não conste do pólo passivo do processo ou procedimento em questão, deverá tomar todas as providências necessárias com o fim de que seja determinada a substituição da Parte Indenizada do pólo passivo, ou, se for o caso, a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, deverá intervir no processo como

1231

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

assistente litisconsorcial, podendo a Parte Indenizada optar por não mais se manifestar no processo, bem como por denunciar a **JHSF** e/ou a **SPE JHSF** à lide.

10.3.1. A Defesa poderá ser acompanhada pela Parte Indenizada, a seu exclusivo critério, a qual poderá nomear (às suas expensas) qualquer consultor jurídico além daquele(s) nomeado(s) pela **JHSF** e/ou pela **SPE JHSF** para acompanhar a Defesa.

10.3.2. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, terão a obrigação de pagar todos os honorários advocatícios dos advogados contratados pela Parte Indenizada, caso exista conflito de interesses entre a tese de defesa da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**, conforme o caso, e a tese de defesa da Parte Indenizada, conforme confirmado por opinião legal de advogado externo contratado para esta finalidade exclusiva, desde que Demanda tenha sido originada exclusiva e comprovadamente por culpa ou dolo da **JHSF** e/ou da **SPE JHSF**.

10.4. A **JHSF** e/ou a **SPE JHSF**, conforme o caso, permanecerá responsável pelos custos e despesas comprovada e razoavelmente incorridos pela Parte Indenizada, conforme preços de mercado, na defesa da Demanda (excetuado no caso do acompanhamento da Demanda previsto na Cláusula 10.3.1 acima) e/ou por qualquer pagamento relacionado à Demanda e comprovada e razoavelmente, conforme preços de mercado, efetuado pela Parte Indenizada, incluindo honorários advocatícios (internos e externos).

10.5. Na hipótese de uma Perda ter sido sofrida nos termos da Cláusula 10.1 acima, o pagamento de referida Perda, bem como dos custos e despesas referidos na Cláusula 10.4. acima, deverá ser efetuado, na conta corrente informada pela Parte Indenizada, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar de notificação enviada pela **SPE HOLDING** à **JHSF** nesse sentido, desde que a Parte Indenizada apresente todos os documentos necessários para a devida comprovação do montante indenizável, inclusive aqueles que eventualmente venham a ser solicitados pela **JHSF** ou pela **SPE JHSF**, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios previstos na Cláusula 11.1 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - ENCARGOS MORATÓRIOS

11.1 O atraso no cumprimento de qualquer obrigação pecuniária prevista neste Instrumento dentro do prazo aqui estipulado acarretará, independentemente de qualquer aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na incidência de (i) juros

1232

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

remuneratórios equivalentes a atualização pela variação da taxa média acumulada dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais, apuradas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia do Banco Central do Brasil ("Taxa SELIC"), publicada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), ou outra taxa que venha a substituí-la, ou, na ausência de tal substituição, outra taxa que venha a ser acordada por escrito entre as Partes, tomando-se como taxa base a Taxa SELIC acumulada entre a data em que a obrigação pecuniária deixou de ser cumprida até a data do seu efetivo pagamento, e (ii) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, devidamente acrescido do item (i) acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A SCP será regida pelas disposições deste Instrumento e pelas disposições contidas nos artigos 991 a 996 do Código Civil.

12.2. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações entre as Partes e os Intervenientes Anuentes deverão ser feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando enviadas por correios com Aviso de Recebimento, nos endereços listados abaixo ou em outros endereços que as Partes e/ou os Intervenientes Anuentes fornecerem mediante aviso prévio por escrito às demais:

Se para a **SPE JHSF** ou para a **JHSF**:

Att.: Srs. José Auriemo Neto e Eduardo Silveira Camara
Avenida Magalhães de Castro, 4800, Torre 1, 27º andar (parte) São Paulo - SP
Tel.: (0xx11) 3702-1900
Fax.: (0xx11) 3702-2113

Se para a **SPE HOLDING** ou para o **FII**:

Att.: Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699

1233

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

Com cópia para:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia,
São Paulo, SP
CEP 04551-065
Att.: Sr. Miguel Russo Neto, Alexandre Fernandes e Souza e Pedro Bohrer Amaral
Tel.: (11) 3509-6600
Fax: (11) 3509-6699
E-mail: miguel.russo@riobravo.com.br / alexandre.fernandes@riobravo.com.br / pedro.amaral@riobravo.com.br / juridico@riobravo.com.br

CAIXA ECONOMICA FEDERAL
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar,
São Paulo, SP
CEP 01310-300
Att.: Gerência Nacional de Desenvolvimento de Fundos Estruturados
Tel.: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

12.2.1. Qualquer aviso exigido nos termos deste Instrumento poderá ser dispensado por escrito pelas Partes e/ou pelos Intervenientes Anuentes com direito de receber tal aviso.

12.3. Este Instrumento produz efeitos a partir desta data e permanecerá em vigor até que exaurido o objeto da SCP, conforme previsto na Cláusula Segunda acima.

12.4. Caberão exclusivamente à **SPE JHSF** todos os custos incorridos com a viabilização do Investimento e a perfeita formalização deste Instrumento, incluindo, mas sem se limitar, despesas com Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, Tabelionato de Notas, Junta Comercial, eventual contratação de prestadores de serviços e quaisquer outros custos relacionados.

1234

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

12.5. As Partes e os Intervenientes Anuentes deverão manter e empregar seus melhores esforços para fazer com que seus respectivos diretores, conselheiros, empregados, contadores, advogados, consultores, assessores e agentes mantenham, confidencialidade sobre todas e quaisquer informações de caráter não público divulgadas no âmbito deste Instrumento, que abrange informações estratégicas, negociais, financeiras, administrativas, legais ou de qualquer natureza relativas aos negócios ou operações das Partes. Não constituirão "Informações Confidenciais" para efeitos deste Instrumento: (a) informações que pertençam ao domínio público, (b) informações obtidas pelas partes receptoras de terceiros, os quais, na medida do conhecimento das partes receptoras, não estão proibidos, em virtude de obrigação contratual, legal ou fiduciária, de revelá-las, (c) informações cuja divulgação venha a ser requerida, a qualquer das partes receptoras, pelas autoridades administrativas ou judiciais competentes, somente até a extensão da ordem emitida por tais autoridades, ou (d) informações independentemente obtidas ou desenvolvidas pelas partes receptoras, exceto quando tais informações forem desenvolvidas tendo como base as Informações Confidenciais.

12.5.1. As regras de confidencialidade estabelecidas na Cláusula 12.5. acima não se aplicam: (i) à divulgação de informações pela **SPE HOLDING** aos seus sócios, pelo **FII** a seus cotistas, administrador, gestor, a potenciais novos cotistas quando do processo de estruturação de novos fundos, às autoridades regulatórias, incluindo as autoridades do sistema da concorrência, e a todos os demais envolvidos no **FII** ou nos novos fundos (auditor, terceiros contratados para acompanhamento dos dados etc,), e (ii) às Afiliadas da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e da Rio Bravo Investimentos Ltda. que tenham necessidade de ter acesso às Informações Confidenciais.

12.5.2. As Partes e os Intervenientes Anuentes concordam em obter o consentimento prévio e por escrito dos demais antes de emitir nota à imprensa ou realizar divulgação ao público referente ao quanto previsto às Informações Confidenciais, exceto quanto aos atos e fatos referidos aa Cláusula 12.5.1 acima.

12.5.3. Para os fins deste Instrumento, entende-se por "Afiliadas" de uma Parte (i) as sociedades que a controlem, direta ou indiretamente, (ii) as sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Parte em questão, (iii) as sociedades que são controladas, direta ou indiretamente, por uma sociedade que controla a

1235

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

Parte em questão, ou (iv) qualquer outra sociedade sob controle comum ou compartilhado, direta ou indiretamente, pela Parte em questão ou por seu controlador; e "Partes Relacionadas" significam qualquer pessoa física, sociedade anônima, sociedade limitada, firma individual, ou qualquer outra sociedade empresária ou não empresária, *trust*, sindicato, associação, consórcio ou fundos constituídos de acordo com as regras de mercados de capitais ("Pessoa") que esteja, de qualquer forma, vinculada societariamente à **SPE JHSF** e/ou à **JHSF**, incluindo, mas não se limitando a, (a) as sociedades cuja participação, direta ou indiretamente, em seu capital social seja detida por uma Pessoa que detenha participação, direta ou indiretamente, na **SPE JHSF** e/ou na **JHSF**; (b) quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, conforme aplicável, que sejam administradoras, gestoras ou membros de comitês ou conselhos administrativos e fiscais da **SPE JHSF** ou da **JHSF**; ou (c) quaisquer Pessoas que possuam, direta ou indiretamente, participação no capital social da **SPE JHSF** e da **JHSF**.

12.6. Na eventualidade de surgir dúvida ou divergência entre este Instrumento e seus anexos sempre prevalecerão as disposições deste Instrumento.

12.7. O não exercício de qualquer direito decorrente deste Instrumento por qualquer Parte ou Interveniente Anuente não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexequível, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Instrumento não será por isso prejudicada, e (b) as Partes e os Intervenientes Anuentes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexequíveis.

12.8. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Instrumento terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes e os Intervenientes Anuentes.

12.9. Para fins do presente Instrumento, "Dia(s) Útil(eis)" significa(m) qualquer dia exceto sábados, domingos e dias nos quais os bancos comerciais estejam autorizados ou sejam obrigados a permanecer fechados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.10. Este Instrumento constitui título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

12.11. As Partes e os Intervenientes Anuentes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra parte neste Instrumento, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro. Nesse sentido, as Partes reconhecem e concordam que o pagamento de perdas e danos não constitui compensação adequada pela violação de qualquer obrigação assumida pelas partes neste Instrumento e que a execução específica das obrigações é um remédio legal necessário em complemento ao pagamento de perdas e danos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

13.1 Este Instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.2. Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Instrumento deverão ser submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Arbitragem do Mercado da BM&FBovespa ("CAM"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CAM") e, no silêncio do Regulamento da CAM em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem, vedado o julgamento por equidade.

13.3. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CAM ("Tribunal Arbitral").

13.4. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

13.5. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

13.6. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

13.7. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrem ao Poder Judiciário, as partes elegem o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir as questões porventura resultantes deste Contrato, exceto na hipótese em que o FII ou seu administrado sejam partes, assistentes ou opoentes na Demanda, ficando, nesse caso, eleito o foro da Justiça Federal, Subseção de São Paulo, da Seção Judiciária do Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que possa vir a ser.

13.8. Todas as despesas e custos de arbitragem, incluindo os honorários dos respectivos advogados, serão suportados pela Parte perdedora do procedimento arbitral.

E, por assim estarem justas e contratadas, firmam o presente Instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 25 de maio de 2013.

[O restante da página intencionalmente deixado em branco]

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 1/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SÃO SEBASTIÃO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

Sócia Ostensiva

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF JURÍDICO

(Página de assinaturas 2/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

SPE HOLDING FAZENDA BOA VISTA LTDA

Sócia Participante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

(Página de assinaturas 3/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF PARTICIPAÇÕES S.A.

Interveniente Anuente

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

1241

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO

(Página de assinaturas 4/4 do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade em Conta de Participação, celebrado em 25 de maio de 2013, entre a São Sebastião Desenvolvimento Imobiliário Ltda., SPE Holding Fazenda Boa Vista Ltda., JHSF Participações S.A. e JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido - Fundo de Investimento Imobiliário - FII)

JHSF RIO BRAVO FAZENDA BOA VISTA CAPITAL PROTEGIDO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Interveniente Anuente

Nome: DIMITRI LOPES [illegible]
Cargo: Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Nome: YOSHIO MARCOS HASHIMOTO
Cargo: Gerente Nacional
Matr. 028.253-0
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Testemunhas:

1._____
Nome: André Gustavo Vieira dos Santos
RG:
CPF/MF: 303.916.128-83

2._____
Nome:
RG: Erika Zamberlan
CPF/MF: 304.248.128-50

Carlos Eduardo Vergueiro
JHSF
JURÍDICO

ANEXO 1 - UNIDADES DO EMPREENDIMENTO

"Estâncias":	As áreas de terra com metragem de 7.000 m² (sete mil metros quadrados), ou superior, que integram o Empreendimento, excluídas as Estâncias do Laranjal.
"Estâncias do Laranjal":	As áreas de terra com metragem de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou superior, objeto das matrículas nº 50.250 do Oficial de Registro de Imóveis de Porto Feliz, São Paulo, que integram o Empreendimento.
"Lotes"	As áreas de terra com metragem inferior a 7.000 m² (sete mil metros quadrados), que integram o Empreendimento.
"Villas 1":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem igual ou inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados).
"Villas 2":	As unidades autônomas realizadas sob o regime de incorporação imobiliária, nos termos da Lei nº 4.591/64, que integram o Empreendimento, com metragem superior a 300 m² (trezentos metros quadrados).

Carlos Eduardo Vergueiro

JURÍDICO

ANEXO 2 - PATRIMÔNIO ESPECIAL DA SCP

O patrimônio especial da SCP será de até R$ [•] ([•] reais), sendo que a **SPE HOLDING** e a **SPE JHSF** terão os percentuais de participação, abaixo descritos, no referido patrimônio, em razão dos aportes realizados para consecução do objeto social da SCP:

SÓCIO	PARTICIPAÇÃO
SPE HOLDING	[•]%
SPE JHSF	[•]%
TOTAL	100%

Portanto, a **SPE HOLDING** aportará nesta SCP o valor de até R$ [•] ([•] reais) ("Capital Investido na SCP"), equivalente a [•]% ([•] por cento) do valor total efetivamente integralizado no **FII** ("Valor Total Captado"), o qual foi definido na Oferta do FII. Sendo certo que, a **SPE HOLDING** aportará recursos nas sociedades em conta de participação, constituídas pela **SPE HOLDING** e pela **JHSF** ou suas controladas, vinculadas ao Empreendimento até o limite do Valor Total Captado.

Carlos Eduardo Vergueiro
JURÍDICO