warde
advogados

Walfrido Jorge Warde Júnior
Rudi Alberto Lehmann Júnior
Valdir Moysés Simão
Leandro Daiello Coimbra
Carlos Renato de Azevedo Ferreira
Alfredo Sérgio Lazzareschi Neto
José Luiz Bayeux Neto
Caetano de Vasconcellos Neto

Alexandre Barroco
Álvaro Adelino Marques Bayeux
Cássio de Alencar Teles Barreto
Felipe Emmanuel de Figueiredo
Felipe Rafael Sousa
Guilherme Ferreira Coelho Lippi
Jamile Moysés Simão

Luciano Mendes de Oliveira
Luisa Gomes da Silva
Pedro Henrique Adoglio Benradt
Renato Polillo
Rodrigo Jesuino Bittencourt
Vinicius Fernando Leite Oliveira

Sócios Consultores

Fernando Antonio Maia da Cunha
Marco Antonio Marques da Silva

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA __ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP" ou "Autora"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, cj. 141, Itaim Bibi, em São Paulo/SP, CEP 04538-132, vêm, por seus advogados abaixo constituídos (doc. procuração), com fundamento nos arts. 303 e seguintes do CPC, ajuizar o presente

REQUERIMENTO DE TUTELA ANTECIPADA DE URGÊNCIA EM CARÁTER ANTECEDENTE

em face de **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Rio Bravo"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, em São Paulo/SP, e **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** ("FII Grand Plaza" ou, em conjunto com a Rio Bravo, "Réus"), condomínio especial inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.201.140/0001-90, administrado pela Rio Bravo e com o mesmo endereço da Rio Bravo acima indicado, pelos fundamentos de fato e de direito abaixo expostos.

warde advogados

[I]
O REQUERIMENTO EM TRÊS PARÁGRAFOS

1. Esse requerimento de tutela de antecipada de urgência em caráter antecedente visa a **impedir a perpetuação de ilegalidades** constantes de deliberação dos cotistas do FII Grand Plaza, que, uma vez consumadas – o que está planejado para ocorrer em 30.12.2021 -, serão de **difícil desfazimento**. Aqui se pleiteia a tutela jurisdicional para **manter a situação atual do fundo** (a mesma há mais de 20 anos) e **obstar duas graves ilegalidades**.

2. A primeira delas refere-se ao próprio conteúdo da deliberação de cisão parcial do FII Grand Plaza, submetida à deliberação de seus cotistas e ora impugnada, uma vez que a operação proposta pela Rio Bravo pode caracterizar **manobra para fraudar os credores do FII Grand Plaza**, mais especificamente a Receita Federal, em prejuízo ao próprio FII Grand Plaza, à CCP e aos demais cotistas do fundo, e, consequentemente, permitir que a Rio Bravo receba remuneração à qual não faz jus.

3. Já a segunda refere-se à **atuação da Rio Bravo para impedir que a CCP**, cotista titular de cerca de 61% das cotas do FII Grand Plaza, **tenha contabilizada manifestação de voto contrária à cisão parcial do fundo** – tópico extremamente relevante e sensível e que pode ter impactos diretos não só na situação financeira do FII Grand Plaza como na da própria Autora e dos demais cotistas.

[II]
BREVE CONTEXTO DA CISÃO DO FII GRAND PLAZA

4. O FII Grand Plaza é o fundo de investimentos proprietário de 98,6% do Grand Plaza Shopping, empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santo André/SP. 61,41% das cotas do FII Grand Plaza são titularizadas pela CCP, ao passo que as demais cotas estão distribuídas entre 21.323 cotistas (doc. 1, p. 4).

5. Desde 2006, o fundo é administrado pela Rio Bravo, do que decorre ser dela a responsabilidade pela aderência do FII Grand Plaza à legislação e à regulamentação aplicáveis, inclusive às normas atinentes ao direito tributário, estando sujeita a responder por ilegalidades praticadas no curso das atividades do fundo.

warde advogados

6. Em 1999, sobreveio a Lei nº 9.779/1999, que, por meio do seu art. 2º[1], determinou que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável a pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas.

7. Apesar de a CCP não ter efetivamente construído o Grand Plaza Shopping, vez que a edificação do shopping já existia previamente, o FII Grand Plaza, sob orientação da Rio Bravo, passou a recolher tributos de maneira híbrida como forma de mitigar riscos tributários. A CCP, dado o percentual de suas cotas, passou a recolher os impostos como se o FII uma pessoa jurídica fosse, enquanto aos demais cotistas era aplicada a tributação típica de fundos de investimento imobiliário.

8. O recolhimento de tributos foi realizado dessa forma ao longo de muitos anos até que, no ano corrente, a Receita Federal lavrou auto de infração contra FII Grand Plaza, CCP, na qualidade de cotista do fundo, e sua administradora Rio Bravo, no qual indicava débito tributário no valor de R$ 158 milhões (docs. 2/4). Apesar de a CCP entender que a posição do Fisco não merece guarida, por ter recolhido os impostos por ela devidos em virtude do modelo de tributação do fundo, a tributação híbrida adotada pelo FII Grand Plaza, sob a administração da Rio Bravo, foi questionada pelo Fisco.

9. Essa era situação enfrentada pelo FII Grand Plaza até que a CCP e os demais cotistas foram surpreendidos com a convocação da *Consulta Formal nº 01/2020* pela Rio Bravo em 30.11.2020 (docs. 1, 5 e 6), por meio do qual a Rio Bravo solicitou que os cotistas se manifestassem, entre 03.12.2020 e 20.12.2020, acerca de duas matérias:

> "(i) Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário ("Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos

[1] Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei nº 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.

warde advogados

> todos aqueles que detêm participação inferior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo;
>
> (ii) Aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, correspondentes a 68.197 novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98".

10. O mecanismo de consulta formal nada mais é do que uma assembleia condominial dos cotistas do FII Grand Plaza, realizada a distância, na qual os votos dos cotistas são proferidos por meio do preenchimento de um formulário enviado à administradora do fundo. Ou seja, a Rio Bravo convocou assembleia para que os cotistas deliberassem sobre a sua proposta de cisão parcial do FII Grand Plaza, com a reversão da parcela cindida a um novo fundo de investimentos imobiliário, que passaria a ser proprietário de 38,05% do Grand Plaza Shopping ("Novo FII"). As cotas do Novo FII seriam, na sequência, subscritas e integralizadas pelos cotistas e, então, passariam a ser negociadas no mercado por meio do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (atual denominação da BM&FBovespa).

11. Diante da ilegalidade latente da operação de cisão parcial do FII Grand Plaza, a CCP, **cotista majoritária do referido fundo**, apresentou, em 18.12.2020, manifestação de **voto contrário** aos itens incluídos na ordem do dia. Qual não foi a surpresa da CCP, ao ver, em 21.12.2020, o resultado da Consulta Formal no qual constava que **o seu voto não havia sido computado pela Rio Bravo** (doc. 10):

> "Diante do manifesto **conflito de interesse e da ausência de alinhamento**, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal" (destacou-se).

12. Do trecho transcrito, nota-se que a Rio Bravo consideraria haver "alinhamento de interesses" tão somente se a CCP votasse favoravelmente às matérias sujeitas à deliberação, o que não poderia ser mais incorreto.

13. Diante das aprovações, as operações serão efetivamente implementadas de acordo com o seguinte calendário (doc. 1, p. 13):

warde advogados

EVENTO	DATA PREVISTA
Último anúncio de distribuição de cotas do Fundo antes da cisão parcial	30.12.2020
Último dia de negociação do FII Grand Plaza Shopping com a constituição atual	30.12.2020
Início de operação do FII Grand Plaza Mall	04.01.2021

14. Nota-se, portanto, que, no prazo de **pouco mais de um mês (30.11.2020 a 04.01.2021)**, a Rio Bravo planeja alterar totalmente a estrutura do FII Grand Plaza.

15. Ao contrário do que alega a Rio Bravo, a operação não se justifica pelos interesses dos cotistas do fundo, mas pelos interesses privados da própria Rio Bravo. Os riscos tributários do FII Grand Plaza não serão segregados entre os dois fundos e o Novo FII, decorrente da cisão parcial, não estará protegido de eventuais riscos relacionados ao débito tributário. É dizer a CCP não se opõe ao adequado enquadramento tributário do fundo, mas entende que isso não pode ser feito em ofensa à tutela do crédito, sem os devidos cuidados em relação a todos interessados em uma operação tão radical quando a cisão parcial.

16. A Rio Bravo esconde as suas verdadeiras intenções sob o manto de proteger os cotistas do FII Grand Plaza. Na realidade, a operação pretendida propicia que a CCP passe a ser a única cotista de fundo de investimento com enorme contingência tributária decorrente da atuação da Rio Bravo enquanto administradora.

[III]
INEQUÍVOCA PROBABILIDADE DO DIREITO

17. Conforme já se adiantou no introito desse requerimento, a *Consulta Formal nº 01/2020* (doc. 5), pela qual a Rio Bravo convocou os cotistas do FII Grand Plaza a deliberarem acerca de sua proposta de cisão parcial, padece de dois manifestos vícios que justificam desde logo a suspensão dos efeitos das duas deliberações tomadas no se âmbito. Isso se dá por dois fundamentos, que serão detidamente demonstrados abaixo.

warde advogados

[III.1] A CISÃO PARCIAL DO FII GRAND PLAZA PODE REPRESENTAR FRAUDE CONTRA O FISCO E NÃO BENEFICIARÁ SEUS COTISTAS, MAS APENAS A RIO BRAVO

18. Não obstante a Rio Bravo ter fundamentado seu *Protocolo e Justificativa de Cisão* referente à *Consulta Formal nº 01/2020* (doc. 6) na proteção dos cotistas pulverizados do FII Grand Plaza, fato é que sua proposta de cisão parcial não se prestará a esse fim, pois o novo fundo ainda responderá pela integralidade dos passivos do fundo original, aqui incluído, por óbvio, o débito tributário decorrente do auto de infração acima referido (ainda em discussão, reitere-se).

19. Nesse sentido, muito embora o Protocolo feito pela Rio Bravo indique que "*a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações que lhe forem transferidas no âmbito da parcela cindida*" (destacou-se), **tal afirmação é inverídica, uma vez que não se conhece a exata posição do Fisco sobre o assunto, e é capaz de ludibriar os demais cotistas do FII Grand Plaza**.

20. Afinal de contas, conforme prevê o art. 132 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66 – "CTN"), a pessoa jurídica de direito privado (ou condomínio especial, no presente caso) originada de fusão, transformação ou incorporação responde pelos débitos tributários do ente originário. *In verbis*:

> "Art. 132. A pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra ou em outra **é responsável pelos tributos devidos até à data do ato** pelas pessoas jurídicas de direito privado fusionadas, transformadas ou incorporadas" (destacou-se).

21. E, a despeito de tal artigo não se referir expressamente à cisão, tal operação igualmente atrai e enseja a responsabilização do novo ente em relação aos passivos do ente cindido, conforme entendimento já consolidado do e. STJ[2].

22. Porém, mesmo diante da óbvia e clara constatação de que o novo fundo poderá responder pelos débitos do FII Grand Plaza, a Rio Bravo preferiu fazer vista

[2] Veja-se, a esse respeito, os seguintes e históricos precedentes: RESP nº 242.721/SC, RESP nº 970.585/RS e RESP nº 852.972/PR, pelos quais se fixou o entendimento de que o art. 132 do CTN comporta aplicação analógica na hipótese de cisão.

warde advogados

grossa disso em seu protocolo, chegando inicialmente, conforme se indicou acima, a **afirmar o contrário do que se encontra disposto em lei**. Nada mais irresponsável.

23. A deliberação de cisão parcial proposta pela Rio Bravo apenas serviria para estender ao Novo FII a solidariedade em relação ao passivo teoricamente existente no FII Grand Plaza, com o agravante, ainda, de, supostamente, se operar uma fraude tributária para tentar livrar parte dos cotistas desse passivo e para drenar parte do patrimônio do fundo. Essa situação, apesar de não impedir a responsabilização do Novo FII, dificulta a atuação da Receita Federal na eventual cobrança do débito tributário, fazendo com que o FII Grand Plaza e, indiretamente, a CCP, sua única cotista após a cisão, sejam os primeiros a assumir as consequências de manobra eventualmente considerada fraudulenta.

24. A eventual constatação de fraude, *de per se*, ainda agravará tal passivo, pois pode ensejar a aplicação de penalidades ao FII Grand Plaza e também ao novo fundo. Caso o Fisco entenda que a operação pretendida pela Rio Bravo configura fraude, nos termos do art. 72 da Lei nº 4.502/1964[3], o FII Grand Plaza, a CCP, na qualidade de cotista do fundo, e a própria Rio Bravo sofrerão efeitos devastadores. Isso porque, na hipótese de o Fisco entender que houve fraude, a Autoridade Fiscal poderá tentar aplicar **multa de 150%** sobre o valor do tributo não recolhido, conforme previsão do art. 44, I e §1º, da Lei nº 9.430/1966[4], além de a conduta poder ensejar **medidas criminais**, nos termos do art. 83 da mesma lei[5].

25. Ora, abstraída a dissimulada boa-fé que a Rio Bravo busca passar aos cotistas do FII Grand Plaza, sua sugestão pela cisão tem a finalidade clara e declarada (porque constante no protocolo – doc. 6) de se promover verdadeiro esvaziamento patrimonial do fundo, subtraindo-lhe, precisamente em razão da existência do auto de

---

[3] Art. 72 Fraude é tôda ação ou omissão dolosa tendente a **impedir ou retardar**, total ou parcialmente, a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, ou a excluir ou modificar as suas características essenciais, de modo a reduzir o montante do impôsto devido **a evitar ou diferir o seu pagamento**.

[4] Art. 44 (...) § 1º O percentual de multa de que trata o inciso I do caput deste artigo será duplicado nos casos previstos nos arts. 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502, de 30 de novembro de 1964, independentemente de outras penalidades administrativas ou criminais cabíveis.

[5] Art. 83 A representação fiscal para fins penais relativa aos crimes contra a ordem tributária previstos nos arts. 1o e 2o da Lei no 8.137, de 27 de dezembro de 1990, e aos crimes contra a Previdência Social, previstos nos arts. 168-A e 337-A do Decreto-Lei no 2.848, de 7 de dezembro de 1940 (Código Penal), será encaminhada ao Ministério Público depois de proferida a decisão final, na esfera administrativa, sobre a exigência fiscal do crédito tributário correspondente.

warde advogados

infração, cotistas e parte significativa de seu patrimônio para a estrutura cindida, a qual **não** estará livre desse ônus.

26. Seria ato de extrema ingenuidade pensar que essa estratégia – francamente pouco engenhosa – seria suficiente para isolar o passivo tributário em um único fundo, no qual seria deixado um único cotista – a Autora –, livrando-se, num passe de mágica, todos os cotistas minoritários e mantendo ilesa parte substancial dos ativos do FII Grand Plaza. A bem da verdade, caso prospere a sugestão da Rio Bravo, os cotistas estariam a promover, na visão do Fisco, uma vigorosa ilegalidade, praticada à luz do dia, em prejuízo à CCP e ao próprio FII Grand Plaza.

27. Mas o mais grave de tudo isso é que não apenas os cotistas minoritários que migrarem para o Novo FII serão atingidos por essa responsabilidade, mas também **todo e qualquer novo investidor** que venha a adquirir as cotas do novo fundo por meio da plataforma de negociação da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

28. E a situação ganha ainda mais importância quando se tem em vista que a Rio Bravo pretende ofertar ao mercado em geral cotas de um FII com um vultoso passivo fiscal contingente **sem fazer qualquer ressalva ou alerta aos ingressantes no novo fundo a respeito da existência dessa contingência**.

29. Por que, então, a Rio Bravo proporia tal operação, invariavelmente inócua (*rectius*: inútil) em relação ao Fisco e muito arriscada para os fins declarados pela administradora do FII Grand Plaza?

30. Tudo leva a crer que seu verdadeiro *animus* seja o de constituir um fundo "limpo", declaradamente sem contingências, sobre o qual ela ainda **poderá cobrar maior remuneração**.

31. Isso porque, como a taxa de administração tanto do FII Grand Plaza como do Novo FII incide sobre o valor de seu **patrimônio líquido** (doc. 7, p. 15, e doc. 5, p. 43), a segregação patrimonial possibilitará que a incidência, perante o fundo novo, se dê em maior grau, pois seu patrimônio estará, **apenas formalmente**, livre da contingência tributária imposta ao FII Grand Plaza. Ainda que a Rio Bravo tenha fixado a sua remuneração em valor fixo nos primeiros anos, é evidente que a operação irá beneficiá-la a longo prazo.

warde advogados

32. Também a Rio Bravo, por ser solidariamente responsável pelo débito tributário do FII Grand Plaza (cf. art. 4º[6] da Lei nº 9.779/99), tem todo o interesse em limitar sua responsabilidade ao cindi-lo parcialmente para uma estrutura alegadamente despida de contingências.

33. Aqui reside então o manifesto conflito de interesses entre Rio Bravo e FII Grand Plaza, que se beneficiará da operação proposta sem nem ter informado tal fator a seus cotistas. Trata-se de ato de manifesto conflito vedado pelo art. 12, VII, da Lei nº 8.668/1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII. Veja-se:

> "Art. 12. **É vedado à instituição administradora**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo de Investimento Imobiliário:
> (...)
> VII - **realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesse entre o fundo e a instituição administradora**, ou entre o fundo e o empreendedor" (destacou-se).

34. Indo além, tal ato até poderia, em hipótese, ser efetivado, desde que, nos termos do art. 34 da Instrução CVM nº 472/08 – que disciplina os FII – ele fosse aprovado de maneira prévia, específica e informada pelos cotistas:

> "Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas".

35. Como comprovado acima, porém, nada do que se expõe aqui o fora de maneira informada pela Rio Bravo aos cotistas do FII Grand Plaza. Pelo contrário: a administradora chegou inicialmente a afirmar o contrário do que a lei tributária determina, o que pode configurar omissão dos verdadeiros riscos da operação aos cotistas do FII Grand Plaza. Isso, por si só, já justifica desde logo a suspensão dos efeitos das deliberações tomadas por força da Consulta Forma, que invariavelmente terão os seus vícios reconhecidos nesses autos.

[6] Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo.

warde advogados

[III.2] O NÃO CÔMPUTO DO VOTO DA CCP NA DELIBERAÇÃO, PELA RIO BRAVO, É ILEGAL

36. Em razão do quanto exposto no tópico anterior, a CCP bem que tentou, mediante o regular exercício de seu direito de voto referente à *Consulta Formal nº 01/2020*, opor-se a tal proposta.

37. É o que se vê da manifestação de voto contrário apresentada em 18.12.2020 (doc. 8), pela qual se requereu tanto o cancelamento da *Consulta Formal nº 01/2020*, como também a rejeição da proposta por força de seu voto contrário (doc. 9).

38. Entretanto, apresentada tal manifestação à Rio Bravo, essa última, em ato de franco totalitarismo, desconsiderou o voto afirmando haver "*manifesto conflito de interesse*" e "*ausência de alinhamento*" (doc. 10). Ou seja, a Rio Bravo, de forma totalmente potestativa e sem qualquer sorte de fundamentação específica, decidiu expropriar as cotas de titularidade da CCP, uma vez que impediu a Autora de exercer legitimamente os direitos políticos decorrentes de tais títulos. E assim o fez tão somente porque a CCP é titular de cotas em montante suficiente para reprovar a proposta da Rio Bravo.

39. A rejeição dos votos da CCP, vale dizer, nem sequer encontra previsão na regulação dos FII. Muito pelo contrário: a CVM – autoridade federal responsável por fiscalizar e regular o mercado de capitais – bem destacou que compete "*ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral*" (destacou-se)[7], e não à administradora do FII Grand Plaza.

40. Reiterem-se os exatos termos daquela autarquia:

> "Para a CVM, compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral, sem prejuízo da apuração de sua responsabilidade em caso de descumprimento dessa regra. Paralelamente, a CVM entende que **não compete nem ao administrador, nem ao gestor, nem ao presidente da mesa da assembleia a contestação do exercício do direito de voto por qualquer cotista**" (destacou-se).

[7] Relatório de Análise proveniente da Audiência Pública SDM nº 07/14 – Processo CVM nº RJ 2012-6197.

warde advogados

41. A situação ora tratada é ainda mais absurda se considerarmos que o julgamento acerca da existência do conflito de interesses foi feito pela Rio Bravo, **parte inegavelmente interessada na cisão parcial do FII Grand Plaza**, considerando que ela, inclusive, é parte do processo administrativo tributário em que se discute o recolhimento de tributos pelo fundo (doc. 2).

42. Também por isso, a deliberação impugnada é inválida, pois se deu sem o necessário e regular cômputo do voto da Autora, em franca violação à regulação do mercado de capitais, notadamente aquela concernente aos FII. E a Rio Bravo ainda responderá por tal ato de tirania e truculência!

43. Eis aqui outra razão pela qual a probabilidade do direito da CCP, que teve seu regular direito de voto tolhido pela Rio Bravo, é manifesta.

[IV]
PERIGO DE DANO INCONTESTE

44. Como se indicou acima, a operação impugnada pode, na visão do Fisco, redundar em **fraude**, ainda operada publicamente, às claras. Nesse sentido, para além de ser inútil para fins de segregação de reponsabilidade tributária, como demonstrado acima, ela ainda poderá ensejar uma **maior penalização do FII Grand Plaza, da CCP e dos demais cotistas**! Afinal, a operação, se enquadrada como fraude, poderá ensejar a aplicação de multas vultuosas a todos os entes envolvidos.

45. Tudo isso sem contar o fato de que os novos investidores que aportarem no novo fundo, a ser negociado sob o *ticker* GRAN11 a partir de janeiro de 2021, desconhecerão as contingências tributárias a que ele se sujeita por força de sua reponsabilidade pelos débitos dessa natureza incorridos pelo FII Grand Plaza. Aqui fica nítida, mais uma vez, a sonegação de informações que a Rio Bravo aparenta estar perpetrando, o que agrava a operação proposta e impõe sua imediata suspensão.

46. Também a Autora, enquanto única cotista do FII Grand Plaza, na hipótese de efetivada sua cisão parcial, ficará à mercê da Rio Bravo, que declaradamente despreza sua legítima posição, mesmo consistindo na maior cotista daquele. Nesse sentido, a ela não pode ser imposto exclusivamente o débito tributário que ainda nem sequer se confirmou, pois objeto de litígio, muito menos **arcar com eventual multa**

warde advogados

decorrente da operação capitaneada pela Rio Bravo, com a qual discorda legitima e veementemente.

47. Por derradeiro, também há que se destacar que, efetuada tal operação, com o início da negociação dos papeis GRAN11 na bolsa de valores no início de janeiro de 2021, seu desfazimento se torna muito mais difícil e penoso a todos. Isso porque ele dependerá do cancelamento e da restituição de todas as cotas do fundo novo, em prejuízo de seus cotistas e do próprio mercado de capitais.

48. Demonstrado está, então, o perigo da demora da tutela de urgência ora pleiteada, qual seja a suspensão dos efeitos das deliberações tomadas em virtude da *Consulta Formal nº 01/2020* realizada pela Rio Bravo (doc. 5). Isso, aliado à probabilidade do direito da Autora, impõe sua imediata suspensão.

[V]
PLENA REVERSIBILIDADE DA TUTELA PLEITEADA

49. Por fim, em complemento ao perigo de dano demonstrado acima, fato é que a tutela antecipada de urgência ora pretendida em caráter antecedente não dispõe de irreversibilidade. Aqui se pleiteia que o FII Grand Plaza permaneça em situação idêntica à que já está há mais de 20 anos.

50. Afinal, a suspensão dos efeitos das deliberações dela decorrentes da *Consulta Formal* não impedirá ulterior e imediata concretização da operação, na hipótese de revogação da tutela provisória pleiteada.

51. É o que se vê inclusive dos precedentes das c. Câmaras Reservadas de Direito Empresarial do e. TJSP abaixo indicados, segundo o quais, diante de pleito de anulação de deliberação dotado de probabilidade de direito e perigo da demora, como *in casu*, a suspensão de seus efeitos é medida justa e proporcional, até que se esgote a discussão acerca de sua legalidade, sem configuração de perigo da demora reverso:

> "Agravo de instrumento. Cautelar. Antecipação de tutela. Suspensão de efeitos de deliberação tomada em Reunião de Conselho de Administração. Decisão mantida. Reuniões que, em princípio, não observaram as regras estabelecidas em acordo de

warde advogados

acionistas. Ausência de irreversibilidade do provimento liminar. Risco de dano configurado. Recurso desprovido, prejudicado o exame do agravo regimental"[8].

* * *

"AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO ANULATÓRIA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA. APROVAÇÃO DE AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL DA COMPANHIA EM R$ 3.000.000,00. DECISÃO QUE INDEFERIU PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA. REFORMA. SUSPENSÃO DO EXERCÍCIO DOS DIREITOS POLÍTICOS E PATRIMONIAIS INERENTES ÀS NOVAS AÇÕES SUBSCRITAS. (...) 6. Hipótese de suspensão do exercício dos direitos políticos e patrimoniais inerentes às novas ações, em sede de tutela de urgência, até a realização da auditoria independente. (...) 9. Agravo de instrumento provido"[9].

52. Sendo assim, inexiste óbice para a concessão da tutela provisória – necessária, de um lado, e plenamente reversível, de outro – ora pretendida, que é medida de rigor.

[VI]
CONCLUSÃO E PEDIDOS

53. Pelo exposto, a CCP requer:

(a) seja o presente requerimento, apresentado nos termos dos arts. 303 e ss. do CPC, recebido com a concessão de tutela provisória antecipada de urgência em caráter antecedente para que se **suspendam os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da *Consulta Formal nº 01/2020***, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão de cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida nesse processo;

(b) seja atribuído segredo de justiça ao presente processo, nos termos do art. 189, II, do CPC, por tratar de informações financeiras das Partes que são protegidas por sigilo fiscal (cf. auto de infração – doc. 2);

(c) após a concessão da tutela antecipada de urgência, sejam as Rés citadas, na pessoa da Rio Bravo, corré e administradora do corréu FII Grand Plaza, para que, em querendo, contestem a presente demanda no prazo legal, sob pena de revelia; e

[8] TJSP; Agravo de Instrumento nº 2013576-70.2016.8.26.0000; Relator Des. Campos Mello; 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; julg. 06.04.2016 – destacou-se.

[9] TJSP; Agravo de Instrumento nº 2192843-94.2019.8.26.0000; Relator Des. Alexandre Lazzarini; 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial; julg. 27.11.2019 – destacou-se.

warde advogados

(d) ao final, após aditamento dessa inicial e como tutela final a ser requerida dessa demanda, sejam **invalidadas as deliberações aprovadas com base na *Consulta Formal nº 01/2020*, em razão da não contabilização do voto da Autora pela Rio Bravo e da ilegalidade de seu conteúdo**.

54. Nos termos do § 5º do art. 303 do CPC, a Autora reitera que pretende valer-se do benefício previsto naquele dispositivo, de modo a se aditar presente inicial, com a complementação de suas alegações, a juntada de novos documentos e a confirmação do pedido de tutela final acima indicado em 15 dias úteis contados do ajuizamento desse requerimento.

55. Pede-se ainda seja a Rio Bravo condenada ao pagamento de honorários de sucumbência e ao ressarcimento das custas arcadas pela Autora.

56. Protesta-se provar o quanto exposto por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente por prova documental.

57. Atribui-se à causa o valor de R$ 100.000,00 (cem mil reais), e junta-se a esses autos o comprovante de pagamento das custas iniciais relativas a tal requerimento (doc. guia de custas).

58. Por fim, a CCP requer que todas as comunicações de atos deste processo que não dependam de sua intimação pessoal sejam disponibilizadas exclusivamente em nome de **Walfrido Jorge Warde Júnior** (OAB/SP n° 139.503), **Rodrigo Jesuino Bittencourt** (OAB/SP nº 389.758) e **Felipe Emmanuel de Figueiredo** (OAB/SP n° 375.462), sob pena de nulidade, nos termos do art. 272, §§ 2° e 5°, do CPC.

Nesses termos,
p. deferimento.
São Paulo, 22 de dezembro de 2020.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86

NIRE nº 35.300.341.881

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2019

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Em primeira convocação, em 07 de agosto de 2019, às 10:00 horas da manhã, na sede social da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Itaim Bibi, CEP 04538-132.

2. **CONVOCAÇÃO**: O Edital de convocação foi publicado, na forma do artigo 124 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos jornais Diário Oficial do Estado de São Paulo e DCI – Diário Comércio Indústria e Serviços nos dias 06, 11 e 12 de julho de 2019. Foram também divulgados ao mercado, por meio eletrônico, em 08 de julho de 2019, os documentos exigidos pela Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("ICVM nº481/09").

3. **PRESENÇAS:** Presentes acionistas representando 79,86% do capital social da Companhia, atendendo ao quórum legal para instalação e deliberação, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas da Companhia e os votos manifestados via Boletim de Voto a Distância, nos termos da ICVM nº 481/09. Presente ainda o Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia, Sr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu.

4. **MESA: Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu** – Presidente; **Alessandra Lima Penido** – Secretária.

5. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a (i) eleição do novo membro independente do Conselho de Administração da Companhia, Germán Pasquale Quiroga Vilardo, conforme Regulamentação do Novo Mercado e artigo 23, parágrafo segundo, do Estatuto social da Companhia; e (ii) alteração da forma de representação da Companhia, com a consequente alteração do artigo 39 do Estatuto Social da Companhia, de modo a excluir o item "c" de seu parágrafo primeiro.

6. **PUBLICAÇÃO**: Foi aprovado, por unanimidade dos votos dos acionistas presentes, que a ata desta Assembleia Geral seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, nos termos do disposto no 1º do artigo 130 da Lei das Sociedades por Ações, assegurado aos acionistas os direitos descritos nas alíneas "a" e "b" do referido dispositivo legal. Foi aprovada, ainda, por unanimidade dos votos dos acionistas presentes, a proposta de publicação desta ata com a omissão das assinaturas dos acionistas.

7. **DELIBERAÇÕES:** Dispensada a leitura do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio de Boletins de Voto a Distância, o qual ficou à disposição para consulta dos acionistas presentes, consoante o disposto no artigo 21-W, §4° da ICVM 481/09. Após a devida análise e discussão pelos acionistas dos itens da ordem e documentos correlatos, foram adotadas as seguintes deliberações, sendo os votos apresentados arquivados na sede da Companhia:

7.1. Foi aprovada, por unanimidade dos votos dos acionistas presentes, registrados 95.560.455 votos favoráveis e sem abstenções e votos contrários, a eleição, ao cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia, do Sr. **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO**, brasileiro, casado, engenheiro eletrônico, portador da Carteira de Identidade RG nº 07.354.705-1, inscrito no CPF/ME sob o nº 009.943.227-71, para exercer o mandato vigente de membro independente do Conselho de Administração da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento Novo Mercado"), até a Assembleia Geral Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

7.1.1. O Sr. **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO** ora eleito declarou, sob as penas da lei, que cumpre todos os requisitos previstos no art. 147 da Lei das Sociedades por Ações e na Instrução CVM n° 367 de 29 de maio de 2002 ("ICVM 367/02"), para a sua investidura como membro independente do Conselho de Administração da Companhia, e tomou posse em seu cargo por meio de assinatura de termo de posse, nos termos do artigo 149 da Lei das Sociedades por Ações, das declarações a que se refere a ICVM 367/02, e adesão à cláusula compromissória referida no artigo 40 do Regulamento do Novo Mercado.

7.1.2. Consignar que com eleição do Sr. **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO** como conselheiro independente do Conselho de Administração, o Conselho de Administração da Companhia passa a ser composto por 7 (sete) membros, a saber: (a) Sr. **ELIE HORN**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.008.989-X

SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 004.812.978.-04, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, como Presidente do Conselho de Administração; (b) Sr. **LEO KRAKOWIAK**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 3.470.242 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.375.598-00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Avenida Brasil, nº 525, Jardins, CEP 01431-000, como Vice Presidente do Conselho de Administração; (c) Sr. **GEORGE ZAUSNER**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 662.300 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob o nº 036.046.165-49, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, como Conselheiro; (d) Sr. **RAFAEL NOVELLINO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 2.455.760-2 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 021.174.018-72, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, como Conselheiro; (e) Sr. **PEDRO FRANCO SALES**, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 11. 073.177-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 098.446.557-06, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04542-000, como Conselheiro; (f) Sr. **CLAUDIO BRUNI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade RG nº 6.671.389-4, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na mesma cidade, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132; e (g) **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO**, acima qualificado, dos quais 3 (três) são membros independentes, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado, quais sejam os Srs. Claudio Bruni, Pedro Franco Sales e Germán Pasquale Quiroga Vilardo.

7.1.3. Consignar ainda que, com base nas informações recebidas pela administração da Companhia e na forma do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, o Conselho de Administração da Companhia analisou os requisitos arrolados no artigo 16, §§ 1º e 2º, do Regulamento do Novo Mercado, conforme inserido na proposta da administração apresentada para esta assembleia, tendo manifestado entendimento de que o Sr. **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO** se enquadra nos critérios de independência lá previstos.

7.2. Foi aprovada, por unanimidade dos votos dos acionistas presentes, registrados 95.560.455 votos favoráveis e sem abstenções e votos contrários, a alteração da forma de

representação da Companhia mediante a alteração do artigo 39 do Estatuto Social da Companhia que passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 39.** – A representação da Companhia será exercida observando-se o disposto nos parágrafos abaixo:*

***Parágrafo Primeiro** – Todos os atos e documentos que importem responsabilidade ou obrigação da Companhia, tais como compromissos e escrituras de qualquer natureza, cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento e outras movimentações financeiras, empréstimos, financiamentos, contratos em geral, títulos de dívida em geral, serão obrigatoriamente assinados:*

a) pelo Diretor Presidente em conjunto com um Diretor; ou pelo Diretor Financeiro em conjunto com um Diretor;

b) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador ou pelo Diretor Financeiro em conjunto com um procurador, observado o disposto no parágrafo segundo deste artigo;

c) por três procuradores em conjunto, em casos específicos expressamente determinados em procuração outorgada observando-se o disposto no parágrafo segundo deste artigo; ou

d) especificamente quando se tratar de representação da Companhia em Juízo, ativa ou passivamente, ou perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, ou autarquias, sociedades de economia mista ou entidades paraestatais, por qualquer Diretor isoladamente, ou por qualquer procurador isoladamente (observado o disposto no parágrafo segundo deste artigo).

***Parágrafo Segundo** – Na outorga de mandatos de que tratam as letras "b" a "d" acima, a Companhia deve ser representada necessariamente por dois Diretores, sendo obrigatoriamente uma das assinaturas do Diretor Presidente ou do Diretor Financeiro, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato para representação em processos judiciais ou administrativos, pode ser indeterminado."*

7.3. Em razão da alteração aprovada no item 7.2 acima, consolidar o Estatuto Social da Companhia que passa a vigorar com a redação constante no Anexo I à presente ata.

8. ENCERRAMENTO: As manifestações de votos foram apresentadas, autenticadas pela mesa e arquivadas na sede social. Os votos manifestados pelo mecanismo de Boletins de Voto a Distância, nos termos da ICVM 481/09, foram arquivados na Companhia. Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e como ninguém se manifestou, foram encerrados os trabalhos e suspensa a Assembleia pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual após ter sido encerrada, foi lida, achada conforme, aprovada e assinada pelos acionistas presentes.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

A presente é cópia fiel da ata de Assembleia Geral Extraordinária da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, realizada em 07 de agosto de 2019, lavrada em livro próprio.

MESA:

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Presidente

Alessandra Lima Penido
Secretária

ACIONISTAS PRESENTES: DANUBIO DO BRASIL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA; ELIE HORN; EIRENOR S.A.; LEO KRAKOWIAK; CYRELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPEENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES; GEORGE ZAUSNER; RAFAEL NOVELLINO (p.p. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu); THE BANK OF NEW YORK ADR DEPARTMENT (p.p. Lívia Beatriz Silva do Prado). **BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA**: THE DFA INV T CO ON BEH ITS S THE EM SLL CAPS; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INV; e JAPAN TRUSTEE SERV BANK LTD. A T F RB M S F E C R E FUND.

JUCESP
29 AGO 2019
SEDE

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
461.561/19-0
JUCESP

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86
NIRE nº 35.300.341.881

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2019

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO SOCIAL, SEDE, FORO, DURAÇÃO E OBJETO

Art. 1 - CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("Companhia") é uma sociedade por ações que se regerá pelo presente Estatuto Social, e pelas disposições legais aplicáveis. Com a admissão da Companhia no segmento especial de listagem denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") ("Novo Mercado"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 ("Regulamento do Novo Mercado").

Parágrafo Único - As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto Social.

Art. 2 - A Companhia tem sua sede e foro na Capital do Estado de São Paulo, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, alterar o endereço da sede social, desde que respeitados os limites de cidade e estado estabelecidos no Estatuto Social da Companhia. A Companhia poderá manter filiais, escritórios, representações e depósitos em qualquer localidade do País ou exterior, por deliberação da Diretoria.

Art. 3 - A Companhia foi constituída por prazo indeterminado de duração, em 11 de abril de 2007.

Art. 4 - A Companhia tem por objeto social a incorporação, a compra e a venda de imóveis comerciais e industriais (inclusive híbridos), prontos ou a construir, de terrenos e frações ideais, e/ou a participação em ativos imobiliários, a locação e administração de

bens imóveis, a construção de imóveis e a prestação de serviços de consultoria em assuntos relativos ao mercado imobiliário.

Art. 5 - A Companhia poderá adquirir participação societária e o controle de outras sociedades e participar de associações com outras sociedades, sendo autorizada a celebrar acordo de acionistas, com vistas a atender ou complementar seu objeto social.

CAPÍTULO II - DO CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Art. 6 - O capital social, totalmente subscrito e integralizado, é de R$ 799.763.371,47 (setecentos e noventa e nove milhões, setecentos e sessenta e três mil e trezentos e setenta e um reais e quarenta e sete centavos) dividido em 119.663.612 (cento e dezenove milhões, seiscentas e sessenta e três mil, seiscentas e doze) de ações, todas ordinárias, nominativas e escriturais, sem valor nominal.

Parágrafo Único - A Companhia não poderá emitir ações preferenciais.

Art. 7 - Todas as ações da Companhia serão escriturais e, em nome de seus titulares, serão mantidas em conta de depósito junto a instituição financeira autorizada pela CVM.

Parágrafo Único - Está a instituição depositária autorizada a cobrar os custos relativos à transferência de propriedade das ações diretamente do adquirente da ação transferida, observados os limites máximos fixados pela legislação pertinente.

Art. 8 - Está a Companhia autorizada a aumentar o capital social, independentemente de deliberação da Assembleia Geral e de reforma estatutária, mediante emissão de ações ordinárias, de modo que o capital seja dividido em até 800.000.000 (oitocentos milhões) de ações ordinárias, competindo ao Conselho de Administração estabelecer o número de ações a serem emitidas, para distribuição no País e/ou no exterior, sob a forma pública ou privada, o preço e demais condições da subscrição e integralização, bem como deliberar sobre o exercício do direito de preferência, observadas as normas legais estatutárias.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá, ainda, deliberar a emissão de bônus de subscrição para alienação ou atribuição como vantagem adicional aos subscritores do capital ou de debêntures de emissão da Companhia, observados os dispositivos legais e estatutários aplicáveis.

Parágrafo Segundo - É vedado à Companhia emitir partes beneficiárias.

Art. 9 - O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e a cada ação ordinária corresponderá o direito a um voto nas deliberações de acionistas.

Art. 10 - As ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado poderão ser agrupadas ou desmembradas, por deliberação do Conselho de Administração.

Art. 11 - Em caso de aumento de capital por subscrição de novas ações, os acionistas terão direito de preferência para subscrição na forma da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e alterações posteriores ("Lei das Sociedades por Ações").

Parágrafo Primeiro - O Conselho de Administração poderá excluir o direito de preferência dos acionistas ou reduzir o prazo para o seu exercício nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, dentro do limite do capital autorizado, e cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição pública ou permuta por ações, em oferta pública para aquisição de controle, nos termos do artigo 172, da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Segundo - No caso previsto no caput deste artigo, o prazo para o exercício do direito de preferência será fixado, pelo Conselho de Administração, em, no mínimo, 30 (trinta) dias, contados da data da publicação de anúncio no Diário Oficial e em outro jornal de grande circulação.

Parágrafo Terceiro - O Conselho de Administração deverá dispor sobre as sobras de ações não subscritas em aumento de capital, durante o prazo do exercício de preferência, determinando, antes da venda das mesmas em bolsa de valores, em benefício da Companhia, o rateio, na proporção dos valores subscritos, entre os acionistas que tiverem manifestado, no boletim ou lista de subscrição, interesse em subscrever as eventuais sobras.

Art. 12 - A Companhia poderá outorgar opção de compra ou subscrição de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle, conforme vier a ser deliberado pelo Conselho de Administração, observado o plano aprovado pela Assembleia Geral, as disposições estatutárias e as normas legais aplicáveis, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas.

Art. 13 - A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir suas próprias ações, para permanência em tesouraria e posterior cancelamento ou alienação, observadas as condições e requisitos expressos no artigo 30 da Lei das Sociedades por Ações e disposições regulamentares aplicáveis.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Art. 14 - A Assembleia Geral reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, dentro dos quatro primeiros meses de cada ano e, extraordinariamente, sempre que os interesses sociais assim exigirem, quando convocada nos termos da Lei das Sociedades por Ações ou deste Estatuto Social, sendo permitida a realização simultânea de Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo Primeiro - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria absoluta de votos presentes, ressalvadas as exceções previstas na Lei de Sociedades por Ações e neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo - A Assembleia Geral só poderá deliberar sobre assuntos da ordem do dia, ressalvadas as exceções previstas na Lei das Sociedades por Ações, os quais deverão constar do respectivo edital de convocação, que deverá ser publicado por no mínimo 3 (três) vezes, no respectivo órgão oficial de imprensa e em jornal de grande circulação, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, devendo conter data, hora e local da Assembleia Geral.

Parágrafo Terceiro - Nas Assembleias Gerais, os acionistas deverão apresentar à Companhia, com no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, além do documento de identidade e/ou atos societários pertinentes que comprovem a representação legal, conforme o caso: (i) comprovante expedido pela instituição escrituradora, no máximo, 5 (cinco) dias antes da data da realização da Assembleia Geral; (ii) o instrumento de mandato com reconhecimento da firma do outorgante; e/ou (iii) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Parágrafo Quarto - As atas de Assembleia serão lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, podendo sua lavratura ser feita na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo a indicação resumida do sentido do voto dos acionistas presentes, dos votos em branco e das abstenções. As atas de Assembleias poderão ser publicadas com omissão das assinaturas mediante autorização da Assembleia Geral.

Art. 15 - A Assembleia Geral funcionará de acordo com a lei e os seus trabalhos serão dirigidos por uma Mesa presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por aquele que o Presidente do Conselho de Administração tiver para tanto indicado por escrito e secretariada por pessoa escolhida pelo Presidente da Mesa, entre os presentes.

Art. 16 - Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

Art. 17 - Compete à Assembleia Geral, além das atribuições previstas em lei:

(a) eleger e destituir, a qualquer tempo, os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;

(b) tomar, anualmente, as contas dos administradores e deliberar sobre as demonstrações financeiras por eles apresentadas;

(c) fixar os honorários globais dos membros do Conselho de Administração e da Diretoria, assim como a remuneração dos membros do Conselho Fiscal quando instalado;

(d) atribuir bonificações em ações;

(e) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle;

(f) deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos;

(g) deliberar sobre transformação, fusão, incorporação e cisão da Companhia, sua dissolução e liquidação, eleger o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação; e

(h) deliberar sobre a distribuição a título de participação nos lucros aos administradores e empregados, nos termos do Artigo 44 deste Estatuto Social.

Parágrafo Único - O Presidente da Mesa da Assembleia Geral deverá observar e fazer cumprir as disposições dos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, não permitindo que se computem os votos proferidos em contrariedade com o conteúdo de tais acordos.

CAPÍTULO IV - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 18 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria, cujos membros sejam pessoas naturais, devendo os Diretores ser residentes no País, acionistas ou não.

Parágrafo Único - Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor-Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Art. 19 - Os Conselheiros serão eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição. Os Diretores serão eleitos e destituíveis pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo igualmente permitida a reeleição.

Art. 20 - Os mandatos dos Conselheiros e Diretores estender-se-ão até a investidura dos novos administradores eleitos.

Art. 21 - Os Conselheiros e Diretores serão investidos nos respectivos cargos mediante assinatura de termo de posse no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração ou da Diretoria, conforme o caso, dispensada qualquer garantia de gestão, condicionada ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Art. 22 - Os Conselheiros e Diretores terão remuneração mensal, que será fixada anualmente pela Assembleia Geral de modo global ou individualizado.

CAPÍTULO V - DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Art. 23 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 5 (cinco) e, no máximo, 12 (doze) membros, sendo um designado Presidente, um designado Vice-Presidente e os demais denominados Conselheiros.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração terão mandato unificado de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - No mínimo 2 (dois) ou 20% (vinte por cento) dos membros do Conselho de Administração, o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger. Quando em decorrência da observância desse percentual, resultar número fracionário de conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo Terceiro - Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho de Administração que não sejam membros em sua composição mais recente, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 5 (cinco) dias de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Art. 24 - Caberá à Assembleia Geral que deliberar sobre a eleição dos membros do Conselho de Administração, dentre os eleitos, designar o Presidente do Conselho, ao qual competirá escolher o Vice-Presidente.

Art. 25 - Nos casos de impedimento temporário ou vacância do cargo, o Presidente do Conselho será substituído, até a primeira Assembleia Geral, pelo Vice-Presidente do Conselho ou, na sua falta, pelo Conselheiro que tenha desempenhado o mandato de membro do Conselho de Administração por mais tempo depois do Presidente do Conselho e do Vice-Presidente do Conselho.

Art. 26 - No caso de impedimento ou vacância no cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, será convocada Assembleia Geral para eleição do substituto.

Art. 27 - Compete ao Conselho de Administração, além de suas atribuições legais e as contidas neste Estatuto Social:

(a) estabelecer a orientação geral dos negócios da Companhia;

(b) aprovar o planejamento anual da Companhia, com a definição de objetivos e programas, para cada área de atuação;

(c) eleger e destituir os Diretores e fiscalizar a sua gestão;

(d) aprovar o Regimento Interno da Companhia, que disporá sobre a estrutura administrativa e funcional;

(e) conceder licença a seus membros e aos da Diretoria;

(f) deliberar sobre a emissão de ações da Companhia, dentro dos limites do capital autorizado previstos no Artigo 8º deste Estatuto Social, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização;

(g) deliberar sobre a exclusão ou redução do prazo para o exercício do direito de preferência dos acionistas nos aumentos de capital mediante subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, nos termos do Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social;

(h) deliberar sobre a emissão de bônus de subscrição, como previsto no Artigo 8º, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social, inclusive com a exclusão ou redução do prazo para o exercício do direito de preferência nos termos do Artigo 11, Parágrafo Primeiro deste Estatuto Social;

(i) deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da própria Companhia, para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;

(j) deliberar sobre grupamento ou desdobramento de ações em que se divide o capital social subscrito e integralizado;

(k) deliberar sobre a outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à Companhia ou a outra sociedade sob seu controle, nos termos do Artigo 12 deste Estatuto, não se aplicando o direito de preferência dos acionistas;

(l) convocar as Assembleias Gerais Ordinárias e Extraordinárias;

(m) manifestar-se sobre o Relatório de Administração e as contas da Diretoria;

(n) deliberar, ad referendum da Assembleia Geral, os dividendos a serem pagos aos acionistas, inclusive os intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes, e as participações de que trata o Artigo 44 deste Estatuto Social;

(o) deliberar sobre os investimentos dos fundos sociais, quando requisitado;

(p) aprovar a emissão de notas promissórias pela Companhia para distribuição pública, no âmbito do mercado de capitais;

(q) escolher e destituir auditores independentes;

(r) convocar os auditores independentes para prestar os esclarecimentos que entender necessários;

(s) manifestar-se favorável ou contrariamente a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse da Companhia e do conjunto de seus acionistas, inclusive em relação ao preço e aos potenciais impactos para a liquidez das ações; (ii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iii) a respeito das alternativas à aceitação da oferta pública de aquisição disponíveis no mercado; e (iv) outros pontos que o Conselho de Administração considerar pertinentes, bem como as informações exigidas pelas regras aplicáveis estabelecidas pela CVM;

(t) deliberar sobre o endereço da Companhia, podendo livremente alterá-lo, desde que respeitados os limites de cidade e estado estabelecidos no Estatuto Social; e

(u) aprovar a constituição de quaisquer formas de garantia real ou fidejussória pela Companhia, em favor de quaisquer terceiros, garantindo obrigações próprias ou de suas controladas diretas ou indiretas, no valor superior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Art. 28 - Compete ao Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias a seu cargo:

(a) coordenar as atividades dos dois órgãos de administração da Companhia;

(b) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembleia Geral e presidi-la; e

(c) convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração.

Art. 29 - Compete ao Vice-Presidente do Conselho de Administração, além das atribuições próprias do seu cargo:

(a) substituir o Presidente, nos casos de impedimento, vaga ou ausência, conforme disposto neste Estatuto Social;

(b) acompanhar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do Conselho.

Art. 30 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo Presidente do Conselho de Administração ou pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração serão precedidas de convocação de todos os seus componentes, pelo Presidente, com antecedência mínima de oito dias, através de correspondência com aviso de recebimento, e serão instaladas com, no mínimo, a metade de todos os seus membros em exercício, e as suas deliberações serão tomadas por maioria de votos dos presentes. Independentemente das formalidades de convocação previstas neste artigo, serão consideradas regularmente convocadas as reuniões a que comparecerem ou manifestarem-se todos os membros do Conselho de Administração, inclusive por meio de conferência telefônica, desde que uma confirmação por escrito do voto seja enviada à sede da Companhia na mesma data da realização da reunião.

Parágrafo Segundo - As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por meio de conferência telefônica entre seus membros, sendo as mesmas consideradas válidas e, portanto, produzindo plenos efeitos, desde que suas atas sejam firmadas por todos os presentes.

Parágrafo Terceiro - As reuniões serão presididas pelo Presidente ou por seu substituto, cabendo-lhe o voto de desempate. Parágrafo Quarto - Todas as deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no respectivo livro do Conselho e assinadas pelos conselheiros presentes.

Parágrafo Quinto - O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, sendo integrados por pessoas por ele designadas dentre os membros da administração e/ou outras pessoas ligadas, direta ou indiretamente, à Companhia. Caberá ao Conselho de Administração a aprovação do regimento interno dos comitês ou grupos de trabalho eventualmente criados.

CAPÍTULO VI – DIRETORIA

Art. 31 - A Diretoria é composta por, no mínimo, 2 (dois) e, no máximo, 07 (sete) membros, sendo um designado Diretor-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor de

Relações com Investidores e os demais Diretores sem designação específica, com mandato de 3 (três) anos, admitida a reeleição, sendo permitida a cumulação de cargos.

Art. 32 - Os Diretores, inclusive o Presidente, serão eleitos e destituíveis, a qualquer tempo, pelo Conselho de Administração, tendo os membros substitutos mandato pelo tempo que restava ao membro substituído.

Art. 33 - Compete à Diretoria, observadas as disposições legais e estatutárias pertinentes, as deliberações tomadas pela Assembleia Geral, a competência do Conselho de Administração e as disposições do Regimento Interno da Companhia:

(a) a gestão da Companhia, com observância da orientação fixada pelo Conselho de Administração;

(b) dirigir e distribuir os serviços e tarefas da administração interna da Companhia;

(c) orientar e supervisionar a escrituração contábil da Companhia;

(d) elaborar o Relatório de Administração, contas e demonstrações financeiras da Companhia, para apreciação pelo Conselho de Administração e posterior deliberação da Assembleia Geral;

(e) deliberar sobre a criação ou extinção de filiais, agências, subsidiárias ou sociedades controladas, dependências ou departamentos da Companhia no País e no exterior;

(f) deliberar sobre a aquisição, alienação, aumento ou redução de participações em sociedades controladas ou coligadas, no País e no exterior;

(g) deliberar sobre aquisição de controle de outras sociedades, bem como autorizar as associações e celebração de acordos de acionistas; e

(h) aprovar a constituição de quaisquer formas de garantia real ou fidejussória pela Companhia, em favor de quaisquer terceiros, garantindo obrigações próprias ou de suas controladas diretas ou indiretas, no valor igual ou inferior a R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Art. 34 - Compete ao Diretor-Presidente, além de coordenar a ação dos demais Diretores e dirigir a execução das atividades relacionadas ao planejamento geral da Companhia, e além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração:

(a) convocar e presidir as reuniões da Diretoria;

(b) superintender as atividades de administração da Companhia, coordenando e supervisionando as atividades dos membros da Diretoria;

(c) coordenar a política de pessoal, organizacional, gerencial, operacional, financeira e de marketing da Companhia; e

(d) atribuir aos demais Diretores funções e atribuições não especificadas neste Estatuto Social.

Art. 35 - Compete ao Diretor Financeiro, além das funções, atribuições e poderes a ele cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração:

(a) coordenar e dirigir as atividades relativas às operações de natureza financeira da Companhia de acordo com as metas estabelecidas;

(b) otimizar e gerir as informações e os resultados econômico-financeiros da Companhia;

(c) controlar o cumprimento dos compromissos financeiros no que se refere aos requisitos legais, administrativos, orçamentários, fiscais e contratuais das operações, interagindo com os órgãos da Companhia e com as partes envolvidas;

(d) coordenar a implantação de sistemas financeiros e de informação gerencial;

(e) preparar as demonstrações financeiras e contabilidade da Companhia para atendimento das determinações legais e reporte ao Conselho de Administração; e

(f) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

Art. 36 - Compete ao Diretor de Relações com Investidores:

(a) representar a Companhia perante os órgãos de controle e demais instituições que atuam no mercado de capitais onde os valores mobiliários de sua emissão forem admitidos à negociação;

(b) representar a Companhia perante o público investidor prestando as informações necessárias;

(c) monitorar o cumprimento das obrigações dispostas no Estatuto Social pelos acionistas da Companhia e reportar à Assembleia Geral e ao Conselho de Administração, quando solicitado, suas conclusões, relatórios e diligências;

(d) tomar providências para manter atualizado o registro de companhia aberta perante a CVM; e

(e) exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

Parágrafo Único - O cargo de Diretor de Relações com Investidores poderá ser cumulado com o cargo de Diretor Financeiro.

Art. 37 - Compete aos Diretores sem designação específica, além das funções, atribuições e poderes a eles cometidos pelo Conselho de Administração, e observadas a política e orientação previamente traçadas pelo Conselho de Administração, exercer outras funções ou atribuições que lhe forem, de tempos em tempos, determinadas pelo Diretor-Presidente.

Art. 38 - As reuniões da Diretoria são precedidas de convocação de todos os seus componentes pelo Diretor-Presidente e realizadas com a presença de, no mínimo, 2 (dois) Diretores, e as suas deliberações são tomadas pela maioria dos presentes, cabendo ao Presidente o voto de qualidade.

Art. 39 - A representação da Companhia será exercida observando-se o disposto nos parágrafos abaixo:

Parágrafo Primeiro. Todos os atos e documentos que importem responsabilidade ou obrigação da Companhia, tais como compromissos e escrituras de qualquer natureza, cheques, promissórias, letras de câmbio, ordens de pagamento e outras movimentações financeiras, empréstimos, financiamentos, contratos em geral, títulos de dívida em geral, serão obrigatoriamente assinados:

a) pelo Diretor Presidente em conjunto com um Diretor; ou pelo Diretor Financeiro em conjunto com um Diretor;

b) pelo Diretor Presidente em conjunto com um procurador ou pelo Diretor Financeiro em conjunto com um procurador, observado o disposto no parágrafo segundo deste artigo;

c) por três procuradores em conjunto, em casos específicos expressamente determinados em procuração outorgada observando-se o disposto no parágrafo segundo deste artigo; ou

d) especificamente quando se tratar de representação da Companhia em Juízo, ativa ou passivamente, ou perante repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, ou autarquias, sociedades de economia mista ou entidades paraestatais, por

qualquer Diretor isoladamente, ou por qualquer procurador isoladamente (observado o disposto no parágrafo segundo deste artigo).

Parágrafo Segundo - Na outorga de mandatos de que tratam as letras "b" a "d" acima, a Companhia deve ser representada necessariamente por dois Diretores, sendo obrigatoriamente uma das assinaturas do Diretor Presidente ou do Diretor Financeiro, devendo ser especificados no instrumento os atos ou operações que podem ser praticados e o prazo de sua duração, que, no caso de mandato para representação em processos judiciais ou administrativos, pode ser indeterminado.

CAPÍTULO VII - CONSELHO FISCAL

Art. 40 - O Conselho Fiscal da Companhia funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado mediante convocação dos acionistas.

Parágrafo Primeiro - O Conselho Fiscal da Companhia, quando instalado, será composto de 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, com mandato unificado de 1 (um) ano, podendo ser reeleitos.

Parágrafo Segundo - A investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado no Livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal da Companhia, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, condicionada ao atendimento dos requisitos legais aplicáveis.

Parágrafo Terceiro - Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DIVIDENDOS

Art. 41 - O exercício social tem a duração de um ano, começando em 01 de janeiro e terminando em 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Único - Ao fim de cada exercício social, a Diretoria fará elaborar as demonstrações financeiras da Companhia, com observância dos preceitos legais pertinentes e do Regulamento do Novo Mercado.

Art. 42 - Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, o Conselho de Administração apresentará à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação do lucro líquido do exercício, calculado após a dedução das participações referidas no artigo 190 da Lei das Sociedades por Ações, ajustado para fins do cálculo de dividendos nos

termos do artigo 202 da mesma lei, observada a seguinte ordem de dedução ou acréscimo, conforme aplicável:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado antes de qualquer outra destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1° do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual mínimo obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo único deste artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo único deste artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim assegurar recursos para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades sociais da Companhia e de suas empresas controladas e coligadas, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia; e

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais, sendo que qualquer retenção de lucros do exercício pela Companhia deverá ser obrigatoriamente acompanhada de proposta de orçamento de capital previamente aprovado pelo Conselho de Administração. Caso o saldo das reservas de lucros ultrapasse o capital social, a Assembleia Geral deliberará sobre a aplicação do excesso na integralização ou no aumento do capital social ou, ainda, na distribuição de dividendos aos acionistas.

Parágrafo Único - Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formada em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

Art. 43. A Companhia distribuirá, em cada exercício social, como dividendo obrigatório, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, calculado de acordo com o que dispõe o artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações.

Parágrafo Primeiro - O Conselho de Administração poderá pagar ou creditar aos acionistas juros sobre o capital próprio, na forma da legislação vigente, os quais poderão ser imputados ao valor do dividendo estatutário, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Companhia para todos os efeitos legais.

Parágrafo Segundo - A Companhia poderá levantar balanços semestrais ou em períodos menores, podendo declarar e distribuir, por deliberação do Conselho de Administração ad referendum da Assembleia Geral, dividendos ou juros sobre o capital próprio à conta do lucro apurado nesses balanços, desde que o total dos dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o Parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações.

Art. 44 - Nos termos do artigo 190, da Lei das Sociedades por Ações, a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social poderá determinar a distribuição de até 10% (dez por cento) do resultado do exercício social, após os ajustes do artigo 189 da Lei das Sociedades por Ações, aos administradores e empregados da Companhia, a título de participação nos lucros.

Parágrafo Primeiro - A atribuição e participação nos lucros aos administradores e empregados somente poderá ocorrer nos exercícios sociais em que for assegurado aos acionistas o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no Artigo 43 deste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo - Compete ao Conselho de Administração fixar os critérios de atribuição de participação nos lucros aos administradores e empregados.

CAPÍTULO IX - DA ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Art. 45 - A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição, suspensiva ou resolutiva, de que o Adquirente do Poder de Controle se obrigue

a efetivar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único - Caso a aquisição do Controle também sujeite o Adquirente do Poder de Controle à obrigação de realizar a oferta pública de aquisição de ações ("OPA") exigida nos termos do Artigo 46 deste Estatuto Social, o preço de aquisição será o maior entre os preços determinados em conformidade com este Artigo 45 e o Artigo 46, Parágrafo 2º deste Estatuto Social.

Art. 46 - Qualquer Adquirente de Participação Relevante, que adquira ou se torne titular de ações de emissão da Companhia, em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro de, conforme o caso, uma OPA pela totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, o Regulamento do Novo Mercado, outros regulamentos da B3 e os termos deste artigo.

Parágrafo Primeiro - A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no Parágrafo 2º deste artigo; e (iv) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

Parágrafo Segundo - O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao maior valor entre (i) 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante o período de 12 (doze) meses anterior à realização da OPA em qualquer bolsa de valores em que as ações da Companhia forem negociadas; (ii) 125% do preço unitário mais alto pago pelo Adquirente de Participação Relevante, a qualquer tempo, para uma ação ou lote de ações de emissão da Companhia; e (iii) o valor econômico apurado em laudo de avaliação.

Parágrafo Terceiro - A realização da OPA mencionada no caput deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, a própria Companhia, formular uma OPA concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Quarto - O Adquirente de Participação Relevante estará obrigado a atender às eventuais solicitações ou as exigências da CVM, formuladas com base na legislação aplicável, relativas à OPA, dentro dos prazos máximos prescritos na regulamentação aplicável.

Parágrafo Quinto - Na hipótese de o Adquirente de Participação Relevante não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos máximos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, ou com as obrigações previstas neste Estatuto Social, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Adquirente de Participação Relevante não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Adquirente de Participação Relevante que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações, sem prejuízo da responsabilidade do Adquirente de Participação Relevante por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este Artigo.

Parágrafo Sexto - Qualquer Adquirente de Participação Relevante que adquira ou se torne titular de outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, estará igualmente obrigado a, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da data de tal aquisição ou do evento que resultou na titularidade de tais direitos sobre ações em quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia, realizar ou solicitar o registro, conforme o caso, de uma OPA, nos termos descritos neste artigo.

Parágrafo Sétimo - O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia em quantidade superior a 15% (quinze por cento) do total das ações de sua emissão em decorrência: (i) de sucessão legal, sob a condição de que o acionista aliene o excesso de ações em até 60 (sessenta) dias contados do evento relevante; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; ou (iv) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, convocada pelo seu Conselho de Administração, e cuja proposta de aumento de capital tenha determinado a fixação do preço de emissão das ações com base em valor econômico obtido a partir de um laudo de avaliação econômico- financeira da Companhia realizada por empresa especializada com experiência comprovada em avaliação de companhias abertas.

Parágrafo Oitavo - Para fins do cálculo do percentual de 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste Artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

Parágrafo Nono - Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada

ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do Parágrafo 2º deste artigo, deverá prevalecer, na efetivação da OPA prevista neste artigo, aquele preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

Parágrafo Décimo - Qualquer alteração deste Estatuto que limite o direito dos acionistas à efetivação da OPA prevista neste artigo ou a exclusão deste artigo obrigará os acionistas, que tiverem votado a favor de tal alteração ou exclusão na deliberação em Assembleia Geral, a efetivar, de forma conjunta e solidária, a OPA prevista neste artigo.

Parágrafo Décimo-Primeiro - Para fins deste artigo, o termo "Adquirente de Participação Relevante" significa qualquer pessoa, incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior, ou grupo de duas ou mais pessoas que sejam (a) vinculadas por contratos ou acordos de qualquer natureza, inclusive acordos de acionistas, orais ou escritos, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (b) entre os quais haja relação de controle, seja direta ou indiretamente; ou (c) que estejam sob controle comum; ou (d) que atuem representando um interesse comum. Incluem-se dentre os exemplos de pessoas representando um interesse comum (i) uma pessoa que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da outra pessoa; e (ii) duas pessoas que tenham um terceiro investidor em comum que detenha, direta ou indiretamente, uma participação societária igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social das duas pessoas. Quaisquer joint ventures, fundos ou clubes de investimento, fundações, associações, trusts, condomínios, cooperativas, carteiras de títulos, universalidades de direitos, ou quaisquer outras formas de organização ou empreendimento, constituídos no Brasil ou no exterior, serão considerados parte de um mesmo grupo sempre que duas ou mais entre tais entidades: (a) forem administradas ou geridas pela mesma pessoa jurídica ou por partes relacionadas a uma mesma pessoa jurídica; ou (b) tenham em comum a maioria de seus administradores.

Art. 47 - Os responsáveis pela efetivação de OPA prevista neste Capítulo IX ou na regulamentação emitida pela CVM poderão assegurar sua efetivação por intermédio de qualquer acionista, terceiro e, conforme o caso, pela Companhia, observada a legislação aplicável. A Companhia ou o acionista, conforme o caso, não se eximem da obrigação de realizar a OPA até que a mesma seja concluída com observância das regras aplicáveis.

CAPÍTULO X - DO JUÍZO ARBITRAL

Art. 48 - A Companhia, seus acionistas, Administradores e os membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição

de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Art. 49 - A posse dos administradores e dos membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 48.

CAPÍTULO XI – DISSOLUÇÃO

Art. 50 - A Companhia será dissolvida nos casos previstos em lei e, quando a dissolução for de pleno direito, caberá ao Conselho de Administração nomear o liquidante, observando-se, quanto ao Conselho Fiscal, o disposto no Artigo 40 deste Estatuto Social.

CAPÍTULO XII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 51 - A Companhia observará os acordos de acionistas que venham a ser arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Art. 52 - É vedado à Companhia conceder financiamento ou garantias de qualquer espécie a terceiros, sob qualquer modalidade, para negócios estranhos aos interesses sociais.

Art. 53 - O disposto no Artigo 46 deste Estatuto Social não se aplica aos atuais acionistas que já sejam titulares de quantidade igual ou superior a 15% (quinze por cento) do total de ações de emissão da Companhia e seus sucessores na data de início da negociação das ações de emissão da Companhia no Novo Mercado da B3.

***

TERMO DE POSSE DE MEMBRO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

O Sr. **GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO**, brasileiro, casado, engenheiro eletrônico, portador da Carteira de Identidade RG nº 07.354.705-1, inscrito no CPF/ME sob o nº 009.943.227-71, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 14º andar, conjunto 141, Bairro Itaim Bibi, CEP 04538-132, **declara**, nos termos do art. 147, § 4º, da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), nos termos do Regulamento do Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento Novo Mercado"); e na forma do art. 2º, da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de 2002, que: (i) não está impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações ; (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iii) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido no § 3º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; (iv) não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da mesma, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das Sociedades por Ações; e (vi) que está sujeito a cláusula compromissória referida no Artigo 48 do Estatuto Social da Companhia, conforme aprovado na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 07 de agosto 2019, e neste ato **toma posse** no cargo de membro independente do Conselho de Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia"), conforme definição do Regulamento do Novo Mercado, cargo para o qual foi eleito em Assembleia Geral Extraordinária realizada nesta data às 10:00 horas, para um mandato que vigorará até a Assembleia Geral Ordinária que examinar as demonstrações financeiras do exercício social findo em 31.12.2019, com todos os poderes, direitos e obrigações que lhe são atribuídos pelas leis e pelo Estatuto Social da Companhia. O Sr. Germán Pasquale Quiroga Vilardo informa à Companhia que receberá citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos de sua gestão no endereço acima indicado.

São Paulo, 07 de agosto de 2019.

GERMÁN PASQUALE QUIROGA VILARDO

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 08.801.621/0001-86
NIRE: 35.300.341.881

EXTRATO DOS ITENS (i) E (ii) da ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2019

Na qualidade de secretário da reunião do Conselho de Administração da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, realizada em 30 de abril de 2019, às 10:30, na sede da Companhia, com a presença da maioria dos membros do Conselho de Administração, **CERTIFICO** as seguintes deliberações:

(i) aprovar, em consonância com a recomendação do Comitê de Auditoria e Riscos da Companhia, as demonstrações financeiras trimestrais, relativas ao período que se encerrou em 31 de março de 2019, e autorizar a consequente divulgação dos resultados ao mercado; **(ii)** aceitar o pedido de renúncia apresentado pelo Sr. HENRIQUE DE JESUS CARVALHO, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 12.417.991-5 SSP/SP, inscrito no ("CPF/MF) sob o nº 049.089.268-08, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ao cargo de Diretor sem designação específica para o qual foi eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de outubro de 2016. Ato subsequente, aprovam os Conselheiros, por unanimidade e sem ressalvas a reeleição dos membros remanescentes da Diretoria da Companhia, a saber: a) Sr. **PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 306.204.083 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 482.418.225-53, para o cargo de Diretor Presidente; b) Sr. **THIAGO KIYOSHI VIEIRA MURAMATSU**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº.43.760.851-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 320.167.378-16, para os cargos de Diretor Financeiro e de Relações com Investidores; c) Sra. **PAULA DE MESQUITA TAUIL**, casada, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG n.º 28.628.375-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 281.599.748-76, para o cargo de Diretora sem designação específica; d) Sr. **PAULO ROBERTO NAZAR**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do RG nº 8.953.476 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 034.994.788-03, para o cargo de Diretor sem designação específica; e e) Sra. **JULIANA CAVALCANTE MORANDEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 29.145.656-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 279.303.158-51, para o cargo de Diretora sem designação específica. Todos os Diretores são residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP

04543-906, e são reeleitos para um mandato de 3 (três) anos contados desta data. Os Diretores ora e reeleitos declaram não estarem incursos em nenhum dos crimes e/ou impedimentos previstos na legislação em vigor, que os impeça de exercer as atividades inerentes aos respectivos cargos. A investidura e a posse dos diretores ora reeleitos ficam condicionadas à efetiva apresentação dos termos de posse e das declaração de desimpedimento mencionada no artigo 147, § 4.º, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 2º da Instrução CVM nº 367/02.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente deu por encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e aprovada, foi assinada por todos os Conselheiros presentes. Assinaturas: Mesa: Elie Horn – Presidente; Pedro Márcio Daltro dos Santos – Secretário. Membros do Conselho de Administração: Elie Horn, Leo Krakowiak, George Zausner, Rafael Novellino, Pedro Franco Sales e Claudio Bruni

As deliberações acima foram extraídas e são cópia fiel das deliberações registradas na ata lavrada em livro próprio

São Paulo, 30 de abril de 2019

Pedro Márcio Daltro dos Santos
Secretário

JUCESP
11 JUN 2019
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
SEDE
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
318.011/19-0
JUCESP

São Paulo, 30 de abril de 2019.

À

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar, conjunto 141.

São Paulo, SP

A/C: Sr. Elie Horn - Presidente do Conselho de Administração

Ref.: Carta de Renúncia

Prezados Senhores,

Eu, **HENRIQUE DE JESUS CARVALHO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de Identidade RG n.º 12.417.991-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 049.089.268-08, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar, conj. 141, Itaim Bibi, CEP 04538-132, venho, por meio da presente, comunicar a V. Sas. que renuncio ao cargo de Diretor sem designação específica desta Companhia, para o qual fui eleito na Reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de outubro de 2016, sendo certo que deixarei de exercer minhas atividades efetivamente em 30 de abril de 2019.

Considerando este pedido de renúncia, solicito gentilmente a V.Sas. que as informações cadastrais da Companhia sejam devidamente atualizadas perante os órgãos públicos.

Sem mais para o momento, permaneço à disposição para prestar qualquer esclarecimento.

Atenciosamente,

HENRIQUE DE JESUS CARVALHO

TERMO DE POSSE

Eu, **JULIANA CAVALCANTE MORANDEIRA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 29.145.656-X SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 279.303.158-51, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-906, reeleita, conforme deliberação e aprovação na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2019, Diretora sem designação específica da **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**, para o mandato de 3 (três) anos, tomo posse e declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Declaro, ainda, que: **I** - não estou impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do Art. 147 da Lei no 6.404/76; **II** - não estou condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que me torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **III** - atendo ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **IV** - não ocupo cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tenho, nem represento, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

Para os fins do artigo 149, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, declaro também que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

JULIANA CAVALCANTE MORANDEIRA
Diretora sem designação específica

TERMO DE POSSE

Eu, **PAULO ROBERTO NAZAR**, brasileiro, divorciado, engenheiro civil, portador do RG nº 8.953.476 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 034.994.788-03, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-906, eleito, conforme deliberação e aprovação na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2019, Diretor sem designação específica da **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**, para o mandato de 3 (três) anos, tomo posse e declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Declaro, ainda, que: **I** - não estou impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do Art. 147 da Lei no 6.404/76; **II** - não estou condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que me torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **III** - atendo ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **IV** - não ocupo cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tenho, nem represento, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

Para os fins do artigo 149, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, declaro também que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

PAULO ROBERTO NAZAR
Diretor sem designação específica

TERMO DE POSSE

Eu, **PAULA DE MESQUITA TAUIL**, casada, arquiteta, portadora da cédula de identidade RG n.º 28.628.375-X SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 281.599.748-76, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-906, reeleita, conforme deliberação e aprovação na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2019, Diretora sem designação específica da **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**, para o mandato de 3 (três), tomo posse e declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Declaro, ainda, que: **I** - não estou impedida por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do Art. 147 da Lei no 6.404/76; **II** - não estou condenada a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que me torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **III** - atendo ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **IV** - não ocupo cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tenho, nem represento, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

Para os fins do artigo 149, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, declaro também que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

PAULA DE MESQUITA TAUIL
Diretora sem designação específica

TERMO DE POSSE

Eu, **THIAGO KIYOSHI VIEIRA MURAMATSU**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 43.760.851-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 320.167.378-16, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-906, reeleito, conforme deliberação e aprovação na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2019, Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**, para o mandato de 3 (três) anos, tomo posse e declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Declaro, ainda, que: **I** - não estou impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do Art. 147 da Lei no 6.404/76; **II** - não estou condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que me torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **III** - atendo ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **IV** - não ocupo cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tenho, nem represento, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

Para os fins do artigo 149, § 2º, da Lei nº 6.404/76, declaro também que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 30 de abril de 2019.

THIAGO KIYOSHI VIEIRA MURAMATSU
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

TERMO DE POSSE

Eu, **PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 306.204.083 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 482.418.225-53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 – 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04543-906, reeleito, conforme deliberação e aprovação na Reunião do Conselho de Administração realizada em 30 de abril de 2019, Diretor Presidente da **Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações**, para o mandato de 3 (três) anos, tomo posse e declaro aceitar minha eleição e assumir o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao cargo, de acordo com a lei e o Estatuto Social.

Declaro, ainda, que: **I** - não estou impedido por lei especial, ou condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, como previsto no § 1º do Art. 147 da Lei no 6.404/76; **II** - não estou condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que me torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, como estabelecido no § 2º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **III** - atendo ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76; **IV** - não ocupo cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tenho, nem represento, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei no 6.404/76.

Para os fins do artigo 149, § 2º, da Lei n.º 6.404/76, declaro também que receberei eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos a atos de minha gestão no endereço acima indicado, sendo que eventual alteração será comunicada por escrito à Companhia.

São Paulo, 05 de outubro de 2016.

PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS
Diretor de Relações com Investidores

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
PEDRO MARCIO DALTRO DOS SANTOS

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
30620408 SSP/SP

CPF
482.418.225-53

DATA NASCIMENTO
25/04/197

FILIAÇÃO
PEDRO MARCIO GOMES DOS SANTOS
MARIA IVETE DALTRO DOS SANTOS

PERMISSÃO [redacted]

ACC [redacted]

CAT. HAB
B

Nº REGISTRO
01392387335

VALIDADE
11/03/2021

1ª HABILITAÇÃO
10/07/1989

OBSERVAÇÕES
A

Pedro Marcio Daltro dos Santos
ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO
12/03/2016

Daniel Annenberg
Daniel Annenberg Diretor Presidente do Detran SP
ASSINATURA DO EMISSOR

8538839064
SP80818537

DETRAN - SP (SÃO PAULO)
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO

VALID
VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
12578968898

PROIBIDO PLASTIFICAR
12578968898

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME: THIAGO KIYOSHI VIEIRA MURAMATSU

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF: 43760851 SSP/SP

CPF: 320.167.378-16

DATA NASCIMENTO: 11/10/1983

FILIAÇÃO: MARIO MURAMATSU
MARIA DE FATIMA ALVES VIEIRA MURAMATSU

PERMISSÃO:

ACC:

CAT. HAB.: B

Nº REGISTRO: 02118685508

VALIDADE: 28/12/2021

1ª HABILITAÇÃO: 19/12/2005

OBSERVAÇÕES:

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL: SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO: 29/12/2016

954866980

SP8393593

Raiva Aparecida Duretto
Assinatura Responsável Emissora Detran SP

DETRAN SP (SÃO PAULO)

DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO

VÁLIDO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

1381463115

PROIBIDO PLASTIFICAR

1381463115

PROCURAÇÃO

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 14º andar cj. 141, ("Outorgante"), na forma de seu estatuto social, nomeia e constitui como seus procuradores *(i)* **WALFRIDO JORGE WARDE JUNIOR**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 139.503; *(ii)* **RUDI ALBERTO LEHMANN JR.**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob o nº 133.321; *(iii)* **ALFREDO SÉRGIO LAZZARESCHI NETO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 154.169; *(iv)* **JOSÉ LUIZ BAYEUX NETO**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob o nº 301.453; *(v)* **GUILHERME FERREIRA COELHO LIPPI**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 309.324; *(vi)* **ÁLVARO ADELINO MARQUES BAYEUX**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 328.837; *(vii)* **RENATO ROMERO POLILLO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob o nº 252.999; *(viii)* **RODRIGO JESUINO BITTENCOURT**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 389.758; *(ix)* **FELIPE EMMANUEL DE FIGUEIREDO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 375.462; *(x)* **JAMILE CRUZES MOYSÉS SIMÃO**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob o nº 430.887; *(xi)* **ALEXANDRE MAGNO HORTEGA BARROCO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 434.337; *(xii)* **LUCIANO GOMES CARDIM MENDES DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob o nº 433.036; e *(xiii)* **LUÍSA GOMES DA SILVA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob o nº 447.027, todos integrantes da sociedade de advogados Warde Advogados, inscrita na OAB/SP sob o nº 4.054, com escritório na Alameda Itu, nº 852, 7º andar, Jardim Paulista, São Paulo/SP ("Outorgados"), aos quais outorga os poderes para o foro em geral, com a cláusula *ad judicia et extra* para, em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, propor as ações competentes e defendê-la nas contrárias, seguindo umas e outras até final decisão, usando os recursos legais e acompanhando-os, conferindo-lhes poderes para desistir, transigir, firmar compromissos, acordos, dar e receber quitação, agindo em conjunto ou separado, independente da ordem de nomeação, podendo ainda substabelecer os poderes outorgados neste mandato a outrem, com ou sem reservas de iguais poderes, aceitando tudo por firme, bom e valioso, especialmente, mas não exclusivamente, para o fim de representar os interesses da Outorgante, na qualidade de cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** (CNPJ nº 01.201.140/0001-90).

São Paulo, 16 de dezembro de 2020.

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Diretor Presidente

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

85880000010-5 00000185112-8 00590073033-2 09420210117-5

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

07 - Data de Vencimento
17/01/2021

02 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 1.000,00

03 - CNPJ Base / CPF
08.801.621

04 - Telefone
(11)3065-8207

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
200590073033094

06 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

Emissão: 18/12/2020

10 - Autenticação Mecânica

Via do Banco

200590073033094-0001

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento

DARE-SP

Documento Detalhe

01 - Código de Receita – Descrição
230-6 Custas - judiciárias pertencentes ao Estado, referentes a atos judiciais

02 - Código do Serviço – Descrição
TJ - 1123001 - PETIÇÃO INICIAL

19 - Qtde Serviços: 1

15 - Nome do Contribuinte
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

03 - Data de Vencimento
17/01/2021

04 - Cnpj ou Cpf
08.801.621/0001-86

06 -

09 - Valor da Receita
R$ 1.000,00

12 - Acréscimo Financeiro
R$ 0,00

16 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

05 -

07 - Referência

10 - Juros de Mora
R$ 0,00

13 - Honorários Advocatícios
R$ 0,00

18 - Nº do Documento Detalhe
200590073033094-0001
Emissão: 18/12/2020

17 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

08 -

11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração
R$ 0,00

14 - Valor Total
R$ 1.000,00

85880000010-5 00000185112-8 00590073033-2 09420210117-5

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

07 - Data de Vencimento
17/01/2021

02 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 1.000,00

03 - CNPJ Base / CPF
08.801.621

04 - Telefone
(11)3065-8207

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
200590073033094

06 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

Emissão: 18/12/2020

10 - Autenticação Mecânica

Via do Contribuinte

bradesco net empresa

Conta de débito: N° Banco: 237 | Agência: 1238 | Conta: 2101-6 | Tipo: Conta-Corrente
Canal de pagamento: Net Empresa
Data de pagamento: 21/12/2020 Horário: 14:29:19
Nº de controle: 559.981.235.027.459.449

Empresa: **Lehmann, Warde Advogados | CNPJ: 02.500.682/0001-27**

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

N° de controle do DARE: **200590073033101**

Valor: **R$ 23,28**

Código de barras

85840000000-0 23280185112-3 00590073033-2 10120210117-1

Autenticação Bancária

008.902.707

Autenticação

```
W7GfRSzO #ryJaA6g jrPi#6s# da9z7PYK FZdaQoee lECbD9CW vpdWVf42 ggnHtcI8
7YRRqyKl ?psQdkCO cT#nn?HE Ry@FPsqy k26MOqrS #M@nArPt DY*A8sNT XaHKLy26
olcaZZZD Mlm28wco LuMUc7?j 7cEReH2N L92*ph9P D9sUtvtE 00502120 00030023
```

Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT-126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº SF-13836-561535/1999

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Alô Bradesco 0800 704 8383 | Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 | Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana. | Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

85840000000-0 23280185112-3 00590073033-2 10120210117-1

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

07 - Data de Vencimento
17/01/2021

02 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,28

03 - CNPJ Base / CPF
08.801.621

04 - Telefone
(11)3065-8207

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
200590073033101

06 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

Emissão: 18/12/2020

10 - Autenticação Mecânica

Via do Banco

200590073033101-0001

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento

DARE-SP

Documento Detalhe

01 - Código de Receita – Descrição
304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo

02 - Código do Serviço – Descrição
TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)

19 - Qtde Serviços: 1

15 - Nome do Contribuinte
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

03 - Data de Vencimento
17/01/2021

04 - Cnpj ou Cpf
08.801.621/0001-86

06 -

09 - Valor da Receita
R$ 23,28

12 - Acréscimo Financeiro
R$ 0,00

16 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

05 -

07 - Referência

10 - Juros de Mora
R$ 0,00

13 - Honorários Advocatícios
R$ 0,00

18 - Nº do Documento Detalhe
200590073033101-0001
Emissão: 18/12/2020

17 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

08 -

11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração
R$ 0,00

14 - Valor Total
R$ 23,28

85840000000-0 23280185112-3 00590073033-2 10120210117-1

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos

07 - Data de Vencimento
17/01/2021

02 - Endereço
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi Cep 04538-132 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,28

03 - CNPJ Base / CPF
08.801.621

04 - Telefone
(11)3065-8207

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
200590073033101

06 - Observações
Comarca/Foro: SÃO PAULO, Cód. Foro: 100, Natureza da Ação: Antecipação de Tutela, Autor: CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIME, Réu: RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTU

Emissão: 18/12/2020

10 - Autenticação Mecânica

Via do Contribuinte

bradesco net empresa

Conta de débito: N° Banco: 237 | Agência: 1238 | Conta: 2101-6 | Tipo: Conta-Corrente
Canal de pagamento: Net Empresa
Data de pagamento: 21/12/2020 Horário: 14:33:23
Nº de controle: 559.981.235.027.459.449

Empresa: **Lehmann, Warde Advogados | CNPJ: 02.500.682/0001-27**

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

N° de controle do DARE: **200590073033094**

Valor: **R$ 1.000,00**

Código de barras

85880000010-5 00000185112-8 00590073033-2 09420210117-5

Autenticação Bancária

008.910.016

Autenticação

```
M*P5AejM RSYAE4I# 73Vzma*@ p5hDUY3p eMoqi98c XCVIE@Fb WzBB2Umq hfa9pmFP
7XZ48hWz UNgiMxQs yxPDsBaP FgDv3zWw v92Hx9Cu H@zbB*VQ *AVn7iu7 bOXQ?@9X
@4UUiy2t jlV8GxH8 BSfrNTtK RAUpX3Sx ZMc4u75T #hAVKQLU 00502120 00000000
```

Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT-126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº SF-13836-561535/1999

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Alô Bradesco 0800 704 8383 Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

fls. 56

BANCO DO BRASIL

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020121820261706
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS			08.801.621/0001-86

Nº do processo	Unidade	CEP
	Foro Central Cível	

Endereço	Código
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi	120-1

Histórico	Valor
Custas de citação referente à demanda de tutela de urgência antecedente a ser proposta pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES em face de RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA.	52,00
	Total 52,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000	520051174002	112010880160	210001867067

Corte aqui.

BANCO DO BRASIL

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020121820261706
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS			08.801.621/0001-86

Nº do processo	Unidade	CEP
	Foro Central Cível	

Endereço	Código
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi	120-1

Histórico	Valor
Custas de citação referente à demanda de tutela de urgência antecedente a ser proposta pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES em face de RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA.	52,00
	Total 52,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000	520051174002	112010880160	210001867067

Corte aqui.

BANCO DO BRASIL

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020121820261706
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome	RG	CPF	CNPJ
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS			08.801.621/0001-86

Nº do processo	Unidade	CEP
	Foro Central Cível	

Endereço	Código
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi	120-1

Histórico	Valor
Custas de citação referente à demanda de tutela de urgência antecedente a ser proposta pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES em face de RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA.	52,00
	Total 52,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

fls. 57

868000000000	520051174002	112010880160	210001867067

Guia de Recolhimento

1_2.jsp

BANCO DO BRASIL

Guia de Recolhi

21/12/2020 - BANCO DO BRASIL - 14:01:47
783218780 0249

COMPROVANTE DE PAGAMENTOS COM COD.BARRA

Convenio TJSP - CUSTAS FEDTJ
Codigo de Barras 86800000000-0 52005117400-2
11201088016-0 21000186706-7
Data do pagamento 21/12/2020
Valor Total 52,00

NR.AUTENTICACAO 4.744.94F.6FC.EC1.B32

Nome CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS	RG
Nº do processo	Unidade Foro Central Cível
Endereço Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi	
Histórico Custas de citação referente à demanda de tutela de urgência antecedente a COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇ INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA.	52,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000	520051174002	112010880160	210001867067

Corte aqui.

BANCO DO BRASIL

Guia de Recolhimento Nº Pedido 2020121820261706
Poder Judiciário – Tribunal de Justiça
Fundo Especial de Despesa - FEDTJ

Nome CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS	RG	CPF	CNPJ 08.801.621/0001-86
Nº do processo	Unidade Foro Central Cível		CEP
Endereço Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600, 14º andar Itaim Bibi			Código 120-1
Histórico Custas de citação referente à demanda de tutela de urgência antecedente a ser proposta pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES em face de RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e OUTRA.			Valor 52,00 Total 52,00

O Tribunal de justiça não se responsabiliza pela qualidade da cópia extraída de peça pouco legível.
Importante: evitem amassar, dobrar ou perfurar as contas, para não danificar o código de barras.
Mod. 0.70.731-4 - Fev/19 - SISBB 19042 - lfs
1ª Via – Unidade geradora do serviço, 2ª via – Contribuinte e 3ª via – Banco

868000000000	520051174002	112010880160	210001867067

Corte aqui.

FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

Proposta da Administradora

RIO BRAVO

Agenda

- SOBRE O FUNDO
- RESUMO DA PROPOSTA
- PROPOSTA DE CISÃO
- PROPOSTA DE EMISSÃO DE COTAS
- ANEXO – RISCO TRIBUTÁRIO

RIOBRAVO

Sobre o Fundo

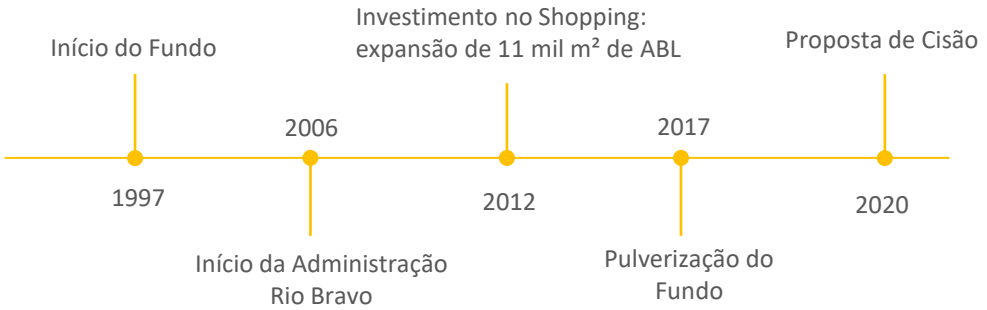
RIOBRAVO

Sobre o Fundo

Área de Influência

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC, em São Paulo, e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, *Boulevard* Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

O FII Grand Plaza Shopping possui participação de 98,6% no empreendimento.



RIO BRAVO

Sobre o Fundo

Informações

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, em que possui participação de 98,6%.

Taxa de Administração • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

Taxa de Performance • Não há

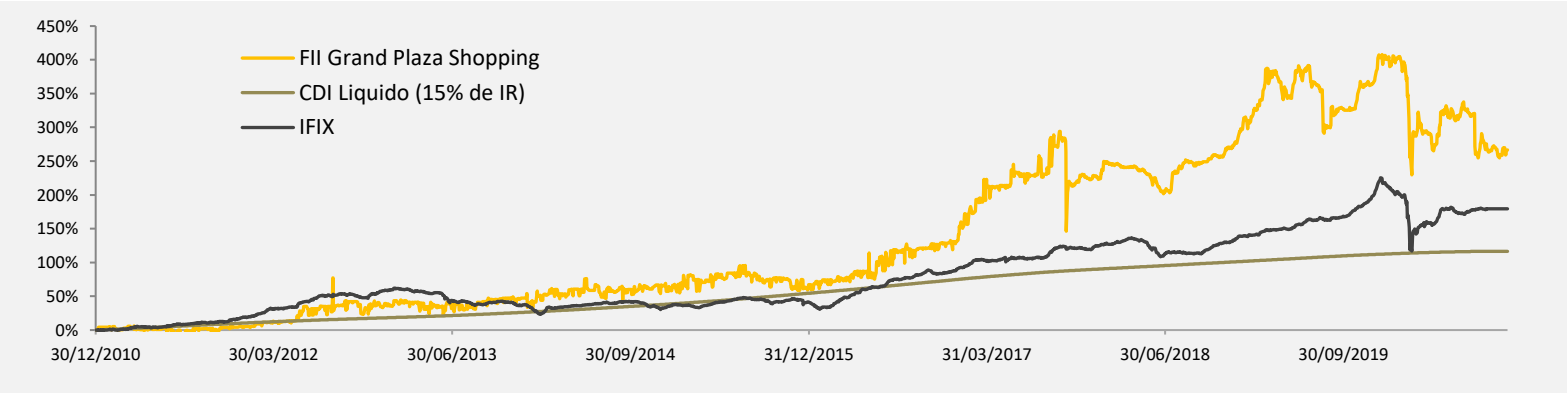
Início do Fundo• 15/05/1996

Quantidade de Cotas• 12.203.833

Número de Cotistas• 21.324

Patrimônio Líquido • R$ 1.073.678.206,51 (out/2020)

Desempenho da Cota – Ajustada por Rendimentos



RIO BRAVO

Resumo das Propostas

RIOBRAVO

Esta Proposta esclarece as alterações sugeridas pela Rio Bravo na Consulta Formalizada nº 01/2020, razão pela qual é recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Rio Bravo. São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo.

(i) Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário ("Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo;

(ii) Aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, correspondentes a 68.197 novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98.

A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos nesta Proposta.

De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos cotistas, será disponibilizado um *webcast* ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será gravado e publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. Clique aqui. Envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020.

Proposta de Cisão

RIOBRAVO

A Proposta

A Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, apresenta **proposta definitiva de cisão parcial do FII Grand Plaza Shopping**, com o fim de segregar o patrimônio e seus respectivos direitos e obrigações do principal cotista do Fundo, detentor de participação superior a 25% do patrimônio.

Levou-se em consideração também que os cotistas do fundo, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, isenção esta que fica ameaçada exclusivamente pela manutenção da participação do Cotista Concentrado no Fundo.

Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, será vertido para um novo fundo de investimento imobiliário, o FII Grand Plaza Mall (GRAN11), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos "Cotistas Pulverizados". A aprovação da Cisão Parcial implica:

- Aprovação do Regulamento do novo fundo;
- A aprovação da nova participação de cada Cotista no novo Fundo através de emissão de cotas do Novo Fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020; e
- Autorização para que a Administradora realize todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Novo Fundo, com os custos e impostos dela decorrentes.

Justificativa

O Fundo recebeu um Auto de Infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, alegando que o Fundo deve ser tributado como se pessoa jurídica fosse. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas.

Segundo a Receita Federal do Brasil, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas.

Atualmente, o Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

De toda forma, entende-se por bem segregar o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem esses últimos. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

ESTRUTURA ATUAL

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.833

Participação no empreendimento: 98,6%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido[1]
R$ 1.073.678.206,51

NOVA ESTRUTURA

NOVO FUNDO

FII GRAND PLAZA MALL

Número de Cotas: 4.709.083
Participação no empreendimento[2]: 38,05%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 414.299.326,26

FII GRAND PLAZA SHOPPING*

Número de Cotas: 7.494.750
Participação no empreendimento[2]: 60,55%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 659.378.880,52

RIO BRAVO

*Fundo Grand Plaza com apenas um cotista

[1] O Patrimônio Líquido aqui representado já reflete o valor justo considerando a reavaliação patrimonial do ano de 2020, finalizada em novembro/2020 e refletida no balancete e Informe Mensal de outubro/2020.

[2] Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,6% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 38,05%.

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA MALL

Investidor que possuir 1 cota do ABCP11 em 30/12/2020 → Investidor possuirá 1 cota do GRAN11 em 04/01/2021

Investidor que possuir participação de 2% no ABCP11 em 30/12/2020 → Investidor possuirá participação de 5,2% no GRAN11 em 04/01/2021

Não há mudança na posição de cotas do investidor

Haverá mudança apenas na participação relativa, uma vez que há alteração na totalidade de cotas do fundo, a um múltiplo de 2,59

RIOBRAVO

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL
A cisão parcial é a melhor opção para que seja mantido o funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário, com todos os benefícios tributários oferecidos pelo produto.

NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL
A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Os riscos tributários da aprovação ou não aprovação da cisão parcial do Fundo estão detalhados no Anexo a este documento, a partir da página 17. Recomendamos sua leitura na íntegra.

Custos

Para a constituição do Novo Fundo GRAN11 é estimado um custo total de aproximadamente R$ 9,339 milhões, conforme abaixo:

Emolumentos	R$	650 mil
ITBI da participação	R$	8,391 milhões
Cisão e Listagem (B3)	R$	48 mil
Advogados	R$	250 mil

Cronograma - Evento	Data Prevista de Conclusão
Publicação da Consulta Formal	30/11/2020
Início da Votação	03/12/2020
Webcast com esclarecimento de dúvidas sobre a proposta	04/12/2020
Último dia para manifestação de voto	20/12/2020
Publicação da deliberação	22/12/2020
Último anúncio de distribuição de cotas do Fundo antes da Cisão	30/12/2020
Ultimo dia de negociação do FII Grand Plaza Shopping com a constituição atual	30/12/2020
Início de operação do FII Grand Plaza Mall	04/01/2021

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma **plataforma eletrônica**. Para tanto, será encaminhado um e-mail com o acesso ao voto, a partir de 03/12/2020, para que o Cotista possa votar. O operacional do voto, por meio da plataforma, deverá durar poucos segundos e irá trazer comodidade e agilidade na manifestação dos investidores. A individualidade do voto é garantida, o voto é atrelado ao CPF do investidor, ao contato de cadastro na B3 e não pode ser transferido a outro e-mail ou outra titularidade.

Os e-mails serão encaminhados pelo remetente contact@cuoreplatform.com levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada na B3. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

RIOBRAVO

Em caso de dúvida para efetivação do voto, contato o RI pelo canal ri@riobravo.com.br ou 11 3509-6500

SOBRE O NOVO FUNDO

Características do Novo Fundo

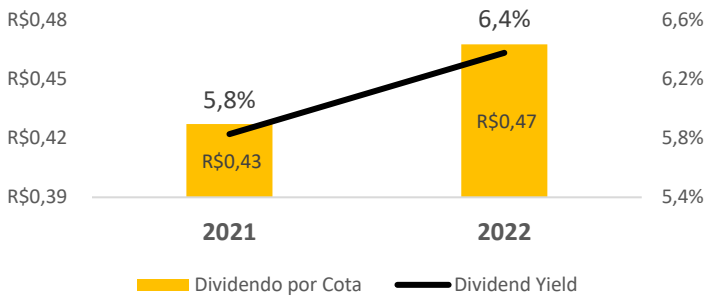
✓ **Comitê Consultivo de Cotistas** O novo FII Grand Plaza Mall contará com mais transparência ao eleger um comitê consultivo formado por cotistas para ter acesso a todas as informações da administração e operação do fundo, afim de garantir alinhamento de interesses.

✓ **Maior ingerência no Shopping Grand Plaza** Haverá no Novo Fundo uma gestão ativa, ou seja, assim como outros shoppings do portfólio da administradora, o novo FII Grand Plaza Mall terá maior ingerência em todas as decisões, com objetivos alinhado aos interesses dos cotistas.

✓ **Redução Taxa de Administração** Com o objetivo de diminuir ao máximo os custos desta operação, a administradora reduzirá a taxa de administração durante os primeiros 12 meses.

*Fluxo estimado com premissas conservadoras. Vale ressaltar que os valores podem variar conforme a situação pandêmica perdure no país.

Fluxo Estimado de Dividendos - Conservador*



Premissa	
2021	2022
Receitas 15% abaixo em comparação a 2019, refletindo a volta da demanda ao longo do ano	Crescimento das receitas compatível com crescimento histórico do empreendimento
Queda de 25% nas receitas de aluguel variável e estacionamento	Crescimento de 10% nas receita em relação a 2021
Despesas em linha com o observado em 2019	Despesas com crescimento de 2,5%
Manutenção do percentual de descontos	Cenário benéfico para demanda com a crise de saúde controlada

RIO BRAVO

A PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.

O *DIVIDEND YIELD* MÉDIO DO PRIMEIRO ANO LEVA EM CONSIDERAÇÃO OS EFEITOS DA COVID 19 E EVENTUAIS DESCONTOS DE LOCAÇÃO.

Emissão de Cotas

RIOBRAVO

A emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, conforme já mencionadas. Mais informações sobre a emissão proposta seguem abaixo:

Preço de Emissão	R$ 87,98
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R$ 5.999.972,06 ou 68.197 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	1,448201%

*Caso não seja atingido o Volume da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser estendida, sendo que a não colocação destes valores implicará no pagamento das custas da Cisão do Fundo, criando passivos e problemas de regularização do imóvel do Fundo.
** A emissão de novas cotas destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente.
***As informações completas da emissão serão divulgadas na íntegra em momento oportuno

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código Tributário Nacional ("CTN").

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.8. Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integramente do portfolio portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

RIO BRAVO

Autorregulação ANBIMA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208
Local de Lavratura	**Data / Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020 10:21

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial	CNPJ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING	01.201.140/0001-90

Logradouro	Número	Complemento	Telefone
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	

Bairro	Cidade/UF	CEP
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP	04551065

DEMAIS SUJEITOS PASSIVOS

Nome Empresarial	CNPJ
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES	08.801.621/0001-86

Tipo de Responsabilidade Tributária: Responsabilidade Solidária de Direito

Logradouro	Número	Complemento	Telefone
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141	

Bairro	Cidade/UF	CEP
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/SP	04538-132

Nome Empresarial	CNPJ
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Tipo de Responsabilidade Tributária: Responsabilidade Solidária de Direito

Logradouro	Número	Complemento	Telefone
AVENIDA CHEDID JAFET	222	3 ANDAR BLOCO B	

Bairro	Cidade/UF	CEP
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP	04551-065

DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO em R$

	Cód. Receita Darf	Valor
CONTRIBUIÇÃO	6656	3.552.166,47
JUROS DE MORA (Calculados até 03/2020)		626.281,67
MULTA PROPORCIONAL (Passível de Redução)		2.664.124,71
VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO		6.842.572,85

Valor por Extenso: SEIS MILHÕES, OITOCENTOS E QUARENTA E DOIS MIL, QUINHENTOS E SETENTA E DOIS REAIS E OITENTA E CINCO CENTAVOS

INTIMAÇÃO

Ficam os sujeitos passivos intimados a extinguir o crédito tributário constituído pelo presente lançamento de ofício, por meio do pagamento ou outra forma de extinção prevista em lei, ou impugná-lo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração, nos termos dos arts. 5º, 15, 16 e 17 do Decreto nº 70.235/72, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748/93, n° 9.532/97, nº 11.196/05 e nº 11.941/09, cujo montante, acima discriminado, será recalculado, na data da efetiva extinção, de acordo com a legislação aplicável.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:21

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

Será concedido redução das multas passíveis de redução, nos seguintes percentuais, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.218/91, com a redação dada pelo art. 28 da Lei nº 11.941/09:

I - 50% (cinquenta por cento), se for efetuado o pagamento ou a compensação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração;

II - 40% (quarenta por cento), se for requerido o parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração.

Esta intimação é válida, também, para a cobrança amigável de que trata o art. 21 do Decreto nº 70.235/72.

Responsabilidade Solidária de Direito:

Os responsáveis tributários do presente tipo respondem solidariamente com o sujeito passivo acima discriminado pelo crédito tributário constituído neste documento de lançamento.

AUDITORES-FISCAIS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Nome	Matrícula
JOSE EDUARDO VIANA	1571927

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Demais Responsáveis Tributários

CNPJ
08.801.621/0001-86
Nome Empresarial
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, em conformidade com o que dispõe o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN), uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/1967
Art. 124, inciso I, da Lei n° 5.172/66

CNPJ
72.600.026/0001-81
Nome Empresarial
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, uma vez que a Administradora é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias, em conformidade com o que dispõe o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN) e o artigo 4º da Lei 9.779/99.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/2000
Art. 124, inciso II, da Lei n° 5.172/66.

A partir de 19/01/1999
Art. 4º da Lei 9.779/99.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo sujeito passivo supracitado, efetuamos o presente lançamento de ofício, com a observância do Decreto nº 70.235/72, e alterações posteriores, em face da apuração das infrações abaixo descritas aos dispositivos legais mencionados.

Os atos normativos infralegais citados na fundamentação legal deste Auto de Infração estão amparados pelo disposto no art. 100 da Lei nº 5.172/66 (CTN), sendo a atividade administrativa de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, nos termos do art. 142 do CTN.

INCIDÊNCIA NÃO-CUMULATIVA PADRÃO
INFRAÇÃO: INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO

Valor apurado conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Contribuição (R$)	Multa (%)
31/01/2016	84.802,11	75,00
29/02/2016	81.621,13	75,00
31/03/2016	85.940,47	75,00
30/04/2016	79.187,53	75,00
31/05/2016	89.814,59	75,00
30/06/2016	83.174,94	75,00
31/07/2016	90.743,11	75,00
31/08/2016	89.044,32	75,00
30/09/2016	87.249,37	75,00
31/10/2016	92.591,36	75,00
30/11/2016	94.193,71	75,00
31/12/2016	153.952,67	75,00
31/01/2017	93.998,34	75,00
28/02/2017	85.955,01	75,00
31/03/2017	95.623,58	75,00
30/04/2017	96.582,19	75,00
31/05/2017	97.032,91	75,00
30/06/2017	96.584,13	75,00
31/07/2017	100.238,84	75,00
31/08/2017	92.905,01	75,00
30/09/2017	93.717,93	75,00
31/10/2017	95.647,27	75,00
30/11/2017	99.267,75	75,00
31/12/2017	155.723,95	75,00
31/01/2018	96.933,34	75,00
28/02/2018	94.212,96	75,00

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

31/03/2018	91.008,79	75,00
30/04/2018	101.826,94	75,00
31/05/2018	92.536,03	75,00
30/06/2018	96.590,61	75,00
31/07/2018	102.083,89	75,00
31/08/2018	106.697,14	75,00
30/09/2018	99.388,14	75,00
31/10/2018	72.683,72	75,00
30/11/2018	113.214,95	75,00
31/12/2018	169.397,74	75,00

ENQUADRAMENTO LEGAL

Fatos geradores ocorridos entre 01/01/2016 e 31/12/2018:

Art. 1º da Lei Complementar nº 7/70; art. 4° da Lei nº 10.637/02

Art. 1º da Lei nº 10.637/02, com as alterações introduzidas pelo art. 25 da Lei nº 10.684/03, pelo art. 37 da Lei nº 10.865/04, pelo art. 42, inciso III, alínea "c" da Lei nº 11.727/08 e pelo art. 16 da Lei nº 11.945/09

Art. 3º da Lei nº 10.637/02, com as alterações introduzidas pelo art. 25 da Lei nº 10.684/03, pelo art. 37 da Lei nº 10.865/04, pelo art. 16 da Lei nº 10.925/04, pelo art. 3º da Lei nº 10.996/04, pelo art. 45 da Lei nº 11.196/05, pelo art. 3º da Lei nº 11.307/06, pelo art. 17 da Lei nº 11.488/07, pelo art. 4º da Lei nº 11.787/08, pelo art. 14 da Lei nº 11.727/08, pelo art. 24 da Lei nº 11.898/09 e pelo art. 16 da Lei nº 11.945/09

Fazem parte do presente Auto de Infração o Termo de Verificação Fiscal e todos os termos, demonstrativos, anexos e documentos nele mencionados.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-89

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP
INCIDENTE SOBRE O FATURAMENTO
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada
01/2016	75,00%	84.802,11
02/2016	75,00%	81.621,13
03/2016	75,00%	85.940,47
04/2016	75,00%	79.187,53
05/2016	75,00%	89.814,59
06/2016	75,00%	83.174,94
07/2016	75,00%	90.743,11
08/2016	75,00%	89.044,32
09/2016	75,00%	87.249,37
10/2016	75,00%	92.591,36
11/2016	75,00%	94.193,71
12/2016	75,00%	153.952,67
01/2017	75,00%	93.998,34
02/2017	75,00%	85.955,01
03/2017	75,00%	95.623,58
04/2017	75,00%	96.582,19
05/2017	75,00%	97.032,91
06/2017	75,00%	96.584,13
07/2017	75,00%	100.238,84
08/2017	75,00%	92.905,01
09/2017	75,00%	93.717,93
10/2017	75,00%	95.647,27
11/2017	75,00%	99.267,75
12/2017	75,00%	155.723,95
01/2018	75,00%	96.933,34
02/2018	75,00%	94.212,96
03/2018	75,00%	91.008,79
04/2018	75,00%	101.826,94
05/2018	75,00%	92.536,03
06/2018	75,00%	96.590,61
07/2018	75,00%	102.083,89
08/2018	75,00%	106.697,14
09/2018	75,00%	99.388,14

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP
INCIDENTE SOBRE O FATURAMENTO
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO *(continuação)*

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada
10/2018	75,00%	72.683,72
11/2018	75,00%	113.214,95
12/2018	75,00%	169.397,74
		3.552.166,47

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada	Deduções	Contribuição Devida
01/2016	75,00%	84.802,11	0,00	84.802,11
02/2016	75,00%	81.621,13	0,00	81.621,13
03/2016	75,00%	85.940,47	0,00	85.940,47
04/2016	75,00%	79.187,53	0,00	79.187,53
05/2016	75,00%	89.814,59	0,00	89.814,59
06/2016	75,00%	83.174,94	0,00	83.174,94
07/2016	75,00%	90.743,11	0,00	90.743,11
08/2016	75,00%	89.044,32	0,00	89.044,32
09/2016	75,00%	87.249,37	0,00	87.249,37
10/2016	75,00%	92.591,36	0,00	92.591,36
11/2016	75,00%	94.193,71	0,00	94.193,71
12/2016	75,00%	153.952,67	0,00	153.952,67
01/2017	75,00%	93.998,34	0,00	93.998,34
02/2017	75,00%	85.955,01	0,00	85.955,01
03/2017	75,00%	95.623,58	0,00	95.623,58
04/2017	75,00%	96.582,19	0,00	96.582,19
05/2017	75,00%	97.032,91	0,00	97.032,91
06/2017	75,00%	96.584,13	0,00	96.584,13
07/2017	75,00%	100.238,84	0,00	100.238,84
08/2017	75,00%	92.905,01	0,00	92.905,01
09/2017	75,00%	93.717,93	0,00	93.717,93
10/2017	75,00%	95.647,27	0,00	95.647,27
11/2017	75,00%	99.267,75	0,00	99.267,75
12/2017	75,00%	155.723,95	0,00	155.723,95
01/2018	75,00%	96.933,34	0,00	96.933,34
02/2018	75,00%	94.212,96	0,00	94.212,96

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP
INCIDENTE SOBRE O FATURAMENTO
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ***(continuação)***

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada	Deduções	Contribuição Devida
03/2018	75,00%	91.008,79	0,00	91.008,79
04/2018	75,00%	101.826,94	0,00	101.826,94
05/2018	75,00%	92.536,03	0,00	92.536,03
06/2018	75,00%	96.590,61	0,00	96.590,61
07/2018	75,00%	102.083,89	0,00	102.083,89
08/2018	75,00%	106.697,14	0,00	106.697,14
09/2018	75,00%	99.388,14	0,00	99.388,14
10/2018	75,00%	72.683,72	0,00	72.683,72
11/2018	75,00%	113.214,95	0,00	113.214,95
12/2018	75,00%	169.397,74	0,00	169.397,74
				3.552.166,47

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-89

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP
INCIDENTE SOBRE O FATURAMENTO
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES À LEGISLAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO

Fato Gerador	Multa	Infração	Valor Apurado
31/01/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	84.802,11
29/02/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	81.621,13
31/03/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	85.940,47
30/04/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	79.187,53
31/05/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	89.814,59
30/06/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	83.174,94
31/07/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	90.743,11
31/08/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	89.044,32
30/09/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	87.249,37
31/10/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	92.591,36
30/11/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	94.193,71
31/12/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	153.952,67
31/01/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	93.998,34
28/02/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	85.955,01
31/03/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	95.623,58
30/04/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	96.582,19
31/05/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	97.032,91
30/06/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	96.584,13
31/07/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	100.238,84
31/08/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	92.905,01
30/09/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	93.717,93
31/10/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	95.647,27
30/11/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	99.267,75
31/12/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	155.723,95
31/01/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	96.933,34
28/02/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	94.212,96
31/03/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	91.008,79
30/04/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	101.826,94
31/05/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	92.536,03
30/06/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	96.590,61
31/07/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	102.083,89
31/08/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	106.697,14
30/09/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	99.388,14
31/10/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	72.683,72

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP
INCIDENTE SOBRE O FATURAMENTO
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES À LEGISLAÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO ***(continuação)***

Fato Gerador	Multa	Infração	Valor Apurado
30/11/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	113.214,95
31/12/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	169.397,74

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-85

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CÁLCULO DA MULTA E JUROS DE MORA

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	84.802,11	75,00	63.601,58	34,37	29.146,48	177.550,17
02/2016	24/03/2016	81.621,13	75,00	61.215,84	33,21	27.106,37	169.943,34
03/2016	25/04/2016	85.940,47	75,00	64.455,35	32,15	27.629,86	178.025,68
04/2016	25/05/2016	79.187,53	75,00	59.390,64	31,04	24.579,80	163.157,97
05/2016	24/06/2016	89.814,59	75,00	67.360,94	29,88	26.836,59	184.012,12
06/2016	25/07/2016	83.174,94	75,00	62.381,20	28,77	23.929,43	169.485,57
07/2016	25/08/2016	90.743,11	75,00	68.057,33	27,55	24.999,72	183.800,16
08/2016	23/09/2016	89.044,32	75,00	66.783,24	26,44	23.543,31	179.370,87
09/2016	25/10/2016	87.249,37	75,00	65.437,02	25,39	22.152,61	174.839,00
10/2016	25/11/2016	92.591,36	75,00	69.443,52	24,35	22.545,99	184.580,87
11/2016	23/12/2016	94.193,71	75,00	70.645,28	23,23	21.881,19	186.720,18
12/2016	25/01/2017	153.952,67	75,00	115.464,50	22,14	34.085,12	303.502,29
01/2017	24/02/2017	93.998,34	75,00	70.498,75	21,27	19.993,44	184.490,53
02/2017	24/03/2017	85.955,01	75,00	64.466,25	20,22	17.380,10	167.801,36
03/2017	25/04/2017	95.623,58	75,00	71.717,68	19,43	18.579,66	185.920,92
04/2017	25/05/2017	96.582,19	75,00	72.436,64	18,50	17.867,70	186.886,53
05/2017	23/06/2017	97.032,91	75,00	72.774,68	17,69	17.165,12	186.972,71
Total		1.581.507,34		1.186.130,44		399.422,49	3.167.060,27

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

(continuação)

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	96.584,13	75,00	72.438,09	16,89	16.313,05	185.335,27
07/2017	25/08/2017	100.238,84	75,00	75.179,13	16,09	16.128,42	191.546,39
08/2017	25/09/2017	92.905,01	75,00	69.678,75	15,45	14.353,82	176.937,58
09/2017	25/10/2017	93.717,93	75,00	70.288,44	14,81	13.879,62	177.885,99
10/2017	24/11/2017	95.647,27	75,00	71.735,45	14,24	13.620,17	181.002,89
11/2017	22/12/2017	99.267,75	75,00	74.450,81	13,70	13.599,68	187.318,24
12/2017	25/01/2018	155.723,95	75,00	116.792,96	13,12	20.430,98	292.947,89
01/2018	23/02/2018	96.933,34	75,00	72.700,00	12,65	12.262,06	181.895,40
02/2018	23/03/2018	94.212,96	75,00	70.659,72	12,12	11.418,61	176.291,29
03/2018	25/04/2018	91.008,79	75,00	68.256,59	11,60	10.557,01	169.822,39
04/2018	25/05/2018	101.826,94	75,00	76.370,20	11,08	11.282,42	189.479,56
05/2018	25/06/2018	92.536,03	75,00	69.402,02	10,56	9.771,80	171.709,85
06/2018	25/07/2018	96.590,61	75,00	72.442,95	10,02	9.678,37	178.711,93
07/2018	24/08/2018	102.083,89	75,00	76.562,91	9,45	9.646,92	188.293,72
08/2018	25/09/2018	106.697,14	75,00	80.022,85	8,98	9.581,40	196.301,39
09/2018	25/10/2018	99.388,14	75,00	74.541,10	8,44	8.388,35	182.317,59
10/2018	23/11/2018	72.683,72	75,00	54.512,79	7,95	5.778,35	132.974,86
11/2018	21/12/2018	113.214,95	75,00	84.911,21	7,46	8.445,83	206.571,99
Total		3.382.768,73		2.537.076,41		614.559,35	6.534.404,49

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

(continuação)

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
12/2018	25/01/2019	169.397,74	75,00	127.048,30	6,92	11.722,32	308.168,36
Total		3.552.166,47		2.664.124,71		626.281,67	6.842.572,85

ENQUADRAMENTO LEGAL

Vencimento do Tributo

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
Art. 10 da Lei nº 10.637/02, com a redação dada pelo art. 2º da Lei nº 11.933/09

Multas Passíveis de Redução

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
75,00% Art. 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96 com a redação dada pelo art. 14 da Lei nº 11.488/07

Juros de Mora

A PARTIR DE JANEIRO DE 1997 (para Fatos Geradores a partir de 01/01/1997): percentual equivalente à taxa referencial TAXA DO SIST. ESPEC. DE LIQ. E CUSTODIA - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente.
Art. 61, § 3°, da lei n° 9.430/96

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11504.B63N

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
FBF95F4DD0C6D292F1458E650C03448CCCFB5BEDCE767A6A5BD47967307E308E

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.193/2020-28

Auto de Infração
OUTRAS MULTAS ADMINISTRADAS PELA RFB

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	25/08/2020	10:23

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

DEMAIS SUJEITOS PASSIVOS

Nome Empresarial		CNPJ	
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES		08.801.621/0001-86	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/SP		04538-132

Nome Empresarial		CNPJ	
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.		72.600.026/0001-81	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	3 ANDAR BLOCO B	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551-065

DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO em R$

	Cód. Receita Darf	Valor
MULTA REGULAMENTAR (Passível de Redução)	3624	11.058.068,12
MULTA REGULAMENTAR (Passível de Redução)	1438	1.494.339,19
VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO		Valor 12.552.407,31

Valor por Extenso
DOZE MILHÕES, QUINHENTOS E CINQÜENTA E DOIS MIL, QUATROCENTOS E SETE REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS

INTIMAÇÃO

Ficam os sujeitos passivos intimados a extinguir o crédito tributário constituído pelo presente lançamento de ofício, por meio do pagamento ou outra forma de extinção prevista em lei, ou impugná-lo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração, nos termos dos arts. 5º, 15, 16 e 17 do Decreto nº 70.235/72, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748/93, n° 9.532/97, nº 11.196/05 e nº 11.941/09, cujo montante, acima discriminado, será recalculado, na data da efetiva extinção, de acordo com a legislação aplicável.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.193/2020-28

Auto de Infração
OUTRAS MULTAS ADMINISTRADAS PELA RFB

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	25/08/2020	10:23

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

Será concedido redução das multas passíveis de redução, nos seguintes percentuais, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.218/91, com a redação dada pelo art. 28 da Lei nº 11.941/09:

I - 50% (cinquenta por cento), se for efetuado o pagamento ou a compensação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração;

II - 40% (quarenta por cento), se for requerido o parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração.

Esta intimação é válida, também, para a cobrança amigável de que trata o art. 21 do Decreto nº 70.235/72.

Responsabilidade Solidária de Direito:

Os responsáveis tributários do presente tipo respondem solidariamente com o sujeito passivo acima discriminado pelo crédito tributário constituído neste documento de lançamento.

AUDITORES-FISCAIS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Nome	Matrícula
JOSE EDUARDO VIANA	1571927

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.193/2020-28

DEMONSTRATIVO DE RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Demais Responsáveis Tributários

CNPJ
08.801.621/0001-86
Nome Empresarial
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, em conformidade com o que dispõe o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN), uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/1967
Art. 124, inciso I, da Lei n° 5.172/66

CNPJ
72.600.026/0001-81
Nome Empresarial
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, uma vez que a Administradora é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias, em conformidade com o que dispõe o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN) e o artigo 4º da Lei 9.779/99.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/2000
Art. 124, inciso II, da Lei n° 5.172/66.

A partir de 19/01/1999
Art. 4º da Lei 9.779/99.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.193/2020-28

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
OUTRAS MULTAS ADMINISTRADAS PELA RFB

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo sujeito passivo supracitado, efetuamos o presente lançamento de ofício, com a observância do Decreto nº 70.235/72, e alterações posteriores, em face da apuração das infrações abaixo descritas aos dispositivos legais mencionados.

Os atos normativos infralegais citados na fundamentação legal deste Auto de Infração estão amparados pelo disposto no art. 100 da Lei nº 5.172/66 (CTN), sendo a atividade administrativa de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, nos termos do art. 142 do CTN.

ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL (ECD)
INFRAÇÃO: DESCUMPRIMENTO DO PRAZO ESTABELECIDO PARA A APRESENTAÇÃO DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL (ECD)

O sujeito passivo descumpriu o prazo estabelecido para a apresentação da Escrituração Contábil Digital (ECD), exigida nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, ensejando na aplicação de multa, conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Multa
31/05/2018	727.136,89
31/05/2019	747.702,30

ENQUADRAMENTO LEGAL
Fatos geradores ocorridos entre 31/05/2018 e 31/05/2019:
Art. 16 da Lei nº 9.779/99. Art. 11 da Lei nº 8.218/91, com redação dada pela Medida Provisória nº 2.158-35/01.
Art. 12, inciso III, da Lei nº 8.218/91, com redação dada pelo art. 4º da Lei nº 13.670/18.

LUCRO REAL
INFRAÇÃO: DESCUMPRIMENTO DO PRAZO ESTABELECIDO PARA A APRESENTAÇÃO DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL FISCAL (ECF)

O sujeito passivo descumpriu o prazo estabelecido para a apresentação da Escrituração Contábil Fiscal (ECF), exigida nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, ensejando na aplicação de multa, conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Multa
31/07/2017	5.000.000,00
31/07/2018	3.948.188,04

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.193/2020-28

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
OUTRAS MULTAS ADMINISTRADAS PELA RFB

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

31/07/2019	2.109.880,08

ENQUADRAMENTO LEGAL
Fatos geradores ocorridos entre 31/07/2017 e 31/07/2019:
Art. 16 da Lei nº 9.779/99. Art. 8º-A do Decreto-Lei nº 1.598/77, incluído pela Lei nº 12.973/14.

ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL (ECD)
INFRAÇÃO: NÃO CUMPRIMENTO À INTIMAÇÃO PARA APRESENTAR ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL DIGITAL (ECD) NO PRAZO ESTIPULADO

O sujeito passivo não atendeu à intimação da Secretaria da Receita Federal do Brasil para apresentar Escrituração Contábil Digital (ECD), exigida nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779/99, no prazo estipulado pela autoridade fiscal, ensejando a aplicação de multa, conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Multa
31/05/2017	19.500,00

ENQUADRAMENTO LEGAL
Fatos geradores ocorridos entre 31/05/2017 e 31/05/2017:
Art. 16 da Lei nº 9.779/99. Art. 11 da Lei nº 8.218/91, com redação dada pela Medida Provisória nº 2.158-35/01.
Art. 57, inciso II, da Medida Provisória nº 2.158-35/01, com redação dada pela Lei nº 12.873/13.

Fazem parte do presente Auto de Infração o Termo de Verificação Fiscal e todos os termos, demonstrativos, anexos e documentos nele mencionados.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.193/2020-29

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DE MULTAS REGULAMENTARES

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Ano Calendário
01.201.140/0001-90	2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

MULTAS REGULAMENTARES DIVERSAS

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2017	19.500,00
31/07/2017	5.000.000,00
Total	5.019.500,00

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.193/2020-29

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DE MULTAS REGULAMENTARES

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Ano Calendário
01.201.140/0001-90	2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

MULTAS REGULAMENTARES DIVERSAS

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2018	727.136,89
31/07/2018	3.948.188,04
Total	4.675.324,93

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.193/2020-29

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DE MULTAS REGULAMENTARES

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Ano Calendário
01.201.140/0001-90	2019

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

MULTAS REGULAMENTARES DIVERSAS

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2019	747.702,30
31/07/2019	2.109.880,08
Total	2.857.582,38

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11503.J4KC

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
9A90F041889822379EDEA47B8F942C8847E0DC351CBE181029145D190112CCB0

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

TERMO DE VERIFICAÇÃO FISCAL

Número do Termo de Distribuição de Procedimento Fiscal (TDPF) **08.1.66.00-2019-00208-8**			
Nome / Nome Empresarial **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING**			**CPF / CNPJ** **01.201.140/0001-90**
Logradouro **AVENIDA CHEDID JAFET**		**Número** **222**	**Complemento** **BLOCO B ANDAR 3**
Bairro **VILA OLIMPIA**	**Cidade / UF** **SÃO PAULO/SP**		**CEP** **04.551-065**
Local de Lavratura **SÃO PAULO/SP**			**Data** **28/08/2020**

I. Introdução

1. A presente ação fiscal foi realizada em cumprimento ao TDPF 08.1.66.00-2019-00208-8 referente a IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018, sendo iniciada em 09/10/2019 com a ciência postal do Termo de Início do Procedimento Fiscal pela administradora Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CNPJ 72.600.026/0001-81.
2. O presente Termo de Verificação Fiscal trata de procedimento de fiscalização ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (doravante denominado "Fundo") em que foi lavrado Auto de Infração decorrente da apuração de falta de recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e de falta de declaração de ECF e ECD, dos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018, conforme motivos expostos a seguir.

II. Da Fiscalização

3. O TDPF teve origem em ofício enviado à Receita Federal do Brasil (RFB) pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) relatando que: " *(i) há indícios de violação ao caput do artigo 2º da lei ordinária de nº 9.779/99; e, portanto, (ii) o Fundo não estaria enquadrado à tributação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da lei 8.668/93, haja vista que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) detém 61,41% das cotas do Fundo*".
4. No Termo de Início de Fiscalização o contribuinte foi intimado a apresentar: cópia dos atos constitutivos e modificações posteriores; demonstrações financeiras; balancetes mensais; legislação de suporte à constituição do Fundo e ao tratamento tributário adotado; planilhas demonstrativas contendo nome e CPF/CNPJ da totalidade dos cotistas, nº de cotas detidas por cada cotista e o respectivo percentual em relação ao total de cotas emitidas pelo Fundo. O sujeito passivo apresentou os documentos e planilhas em 29/10/2019.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

5. O Termo de Intimação Fiscal 01, emitido em 06/12/2019, foi realizado com o intuito de esclarecer em qual data e quem realizou o empreendimento atualmente denominado Grand Plaza Shopping e ainda a relação do construtor/incorporador do shopping com a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP). O contribuinte apresentou resposta no dia 17/01/2020.

6. Em 18/02/2020, realizou-se o Termo de Constatação e Intimação Fiscal 02 no qual o contribuinte foi cientificado da constatação de que o Fundo estava sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Também foi intimado a apresentar a Escrituração Fiscal Digital (ECF), a Escrituração Contábil Digital (ECD) e a republicar as Demonstrações Financeiras, referentes aos anos-calendários 2016, 2017 e 2018.

7. O Contribuinte respondeu em 13/03/2020 reiterando o entendimento de que o artigo 2º da Lei nº 9.779/1999 não se aplica ao Fundo e que, por consequente, está dispensado a apresentar ECF e ECD. Apresentou ainda as demonstrações contábeis do Fundo que já haviam sido submetidas à CVM.

III. Dos Fatos

8. A Administradora do Fundo, Rio Bravo Investimentos DTVM, entende que o artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, não se aplica ao Fundo.

9. O artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779/1999, determina:

> *Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei nº 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.*

10. No entanto, como será demonstrado a seguir, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping está perfeitamente enquadrado no artigo citado e, consequentemente, está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, com incidência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

IV. Do Direito/Fundamentação

11. Iniciou-se esta fiscalização com o Termo de Início de Fiscalização, devido ao ofício enviado pela CVM relatando que o Fundo estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas e que houve a solicitação da republicação das demonstrações financeiras do Fundo.

12. O contribuinte respondeu ao Termo de Início apresentado, em síntese, as seguintes justificativas:

> - Houve reconsideração da r. SIN (“SIN” - “Processo Administrativo CVM”) a qual acatou o recurso da Administradora;

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

- A RFB já havia realizado ação fiscal em face da Rio Bravo para análise dos Fundos por ela administrados e não houve qualquer apontamento em relação ao Fundo;

- Quaisquer termos do direito privado na lei tributária devem ser entendidos dentro dos limites estabelecidos pelo direito privado (Art. 109 e 110 do CTN);

- Os termos "incorporador", "construtor" e "sócio", constantes no artigo 2º da Lei nº 9.779/1999, devem ser interpretados de maneira rigorosa, em restrita observância às normas de direito privado que lhe são aplicáveis;

- O fato de o Fundo não investir em sociedade impede que o mesmo tenha sócios;

- Nenhuma pessoa ligada à CCP, de acordo com a definição que consta no parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779/99, figura como sócia do Empreendimento ou coproprietária do imóvel em que está localizado o empreendimento;

- Nunca houve intenção de alienar total ou parcialmente as unidades autônomas do empreendimento investido e, por isso, não haveria que se falar em incorporação;

- Nas matrículas dos imóveis não há menção a qualquer incorporação imobiliária, seja antes ou depois da entrada da Lei 9.779/99 em vigor;

- O Empreendimento foi inaugurado em setembro de 1997. Desse modo, quando a Lei nº 9.779/1999 entrou em vigor, em 20 de janeiro de 1999, o Empreendimento já estava construído e não havia a figura de qualquer construtor que pudesse ensejar a aplicação do artigo 2º da norma ao Fundo;

- A exposição de motivos da Lei nº 9.779/1999 informa que o artigo 2º da norma tem por objetivo evitar a concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades; e que, por dedução lógica, como o empreendimento já estava com a construção concluída antes de 1999, não existiria a possibilidade desta concorrência predatória;

- Não houve participação de pessoas do grupo CCP como construtora em relação a qualquer reforma ou expansão do empreendimento desde que a administradora assumiu a administração do fundo, em 2006;

- A CCP Administração de Propriedades Ltda. desempenha apenas funções de administração do shopping.

13. Passamos a analisar as justificativas mencionadas. O contribuinte afirma que houve reconsideração da r. SIN ("SIN" - "Processo Administrativo CVM") a qual acatou o recurso da Administradora, apresentando a seguinte resposta (fl. 8):

2.4 Entretanto, o entendimento da r. SIN não prosperou. Após apresentadas as conclusões pela r. SIN nesse sentido, a Administradora interpôs recurso

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *ao r. Colegiado da CVM (doc. 4 – Doc_Comprobatórios), demonstrando a ilegalidade das referidas conclusões, especialmente por ter se limitado a supor que a CCP seria incorporadora, construtora ou sócia do empreendimento, sem trazer qualquer motivação e/ou fundamento a esse respeito.*
>
> *2.5 Antes de qualquer análise pelo r. Colegiado da CVM em relação ao referido recurso, a própria r. SIN, em reconsideração às suas conclusões anteriores, acatou o recurso da Administradora, dispensando a determinação anterior de refazimento e republicação das demonstrações financeiras do Fundo referentes aos anos de 2017 e 2018 (doc. 5 – Doc_Comprobatórios).*
>
> *2.6* ***Entretanto, a reconsideração pela r. SIN ocorreu após a expedição do Ofício nº 209/2019/CVM/SGE à RFB****.*
>
> *(Grifos no original)*

14. Contudo, não houve a reconsideração às conclusões anteriores conforme alegado pela fiscalizada, e sim apenas o reconhecimento de que a RFB é o órgão competente para se manifestar sobre o assunto.

15. Isto pode ser comprovado na própria resposta apresentada pela fiscalizada (fls. 82-83) (doc. 5 – Doc_Comprobatórios) onde o Ofício nº 127/2019/CVM/SIN/DLIP da r. SIN apresenta o seguinte entendimento:

> *1. Reportamo-nos ao Pedido de Recurso, datado de 20/08/2019, apresentado contra a decisão da Superintendência de Relações com Investidores Institucionais ("SIN") constante do Ofício nº 113/2019/ CVM/SIN/DLIP, que determinou o refazimento e a republicação das demonstrações financeiras auditadas do FII Grand Plaza Shopping ("Fundo"), relativas aos exercícios sociais de 2017 e 2018, até 05/09/2019.*
>
> *2. A esse respeito,* ***verificamos que a Cyrela Commercial Propertires S.A. e Part. ("CCP") detém, desde a origem, o controle do FII Grand Plaza Shopping (denominação anterior ABC Plaza Shopping)****, sem que tenha havido qualquer tipo de interrupção ao longo dos anos,* ***e confere a ele o tratamento como 'participação societária' em suas demonstrações financeiras desde a data-base 31/12/2007****. Especificamente, na DFP/2018, o Fundo em referência integra o rol de 'investimentos em controladas' da CCP (nota explicativa nº 9.2).*
>
> *3.* ***Inclusive por tratá-lo como uma controlada****, a CCP consolida as informações do FII Grand Plaza Shopping em suas demonstrações financeiras (item 10 do PT CPC 36_R3), que* ***trouxe reflexos concretos sobre o resultado da CCP (controladora do Fundo)*** *como, por exemplo, a capitalização de juros no 'imobilizado em andamento' relacionados à expansão do Empreendimento, permitindo que este gasto não transitasse como despesa no resultado do exercício (vide notas explicativas nº 9.2 e 10 da DFP/2011 e DFP/2012).*

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *4. Não obstante esse contexto e sem prejuízo do apresentado,* ***concordamos com o entendimento de que a Receita Federal do Brasil ("RFB") é o órgão competente para se manifestar a respeito do tema****. Desse modo informamos que* ***a SIN deliberou acatar o recurso*** *no que tange à determinação de refazimento e republicação imediata das demonstrações do fundo,* ***ao menos até que a Receita Federal do Brasil se posicione sobre a matéria****.*
>
> *5. Por essa razão, entendemos também que o pedido de efeito suspensivo ao recurso perdeu seu objeto.*
>
> *6. Sem prejuízo dessa decisão****, ainda nos parece que a matéria impacta o mercado de capitais, na medida em que*** *- na hipótese de enquadramento ao artigo 2º da Lei nº 9.779****, o valor patrimonial das cotas do Fundo se mantém inflado, o que tem potencial de distorcer a precificação das cotas do fundo pelo mercado e seus investidores,*** *e pode comprometer a integridade da aferição dos rendimentos distribuídos aos cotistas, pessoa física, que possuem isenção tributária.*
>
> *7. É nesse contexto que lembramos o dever desta Autarquia pela preservação da integridade, transparência e eficiência informacional, para a formação justa dos preços dos valores mobiliários negociados em mercados de capitais, e a necessidade de, uma vez definida a questão pela RFB, adotar as medidas que se mostrarem necessárias nas circunstâncias, inclusive a de refazimento e republicação das demonstrações financeiras.*
>
> *(Grifos nossos)*

16. Outra alegação do sujeito passivo é que a Administradora foi alvo de fiscalização pela RFB entre 2014 e 2016 com foco nos fundos de investimento por ela geridos ou administrados e não houve qualquer apontamento em relação ao Fundo

17. Também não procede esta argumentação uma vez que a fiscalização ocorrida foi na Administradora do Fundo e não especificamente no Fundo objeto desta fiscalização. Além disto, o fato de uma infração não ter sido objeto de um lançamento anterior, proveniente de verificação realizada, não impede que a mesma seja objeto de um lançamento futuro. Os atos praticados pelos contribuintes estão sempre sujeitos à verificação do fisco, respeitado o prazo decadencial de lançamento. A esse respeito, destacamos trecho do Acórdão 12-110.068 - DRJ/RJO, de 28 de agosto de 2019:

> *A autoridade administrativa no presente feito entendeu que a conduta do contribuinte foi em desacordo com a norma tributária, pelas razões extensivamente expostas no Termo de Verificação Fiscal – o que justificou o lançamento da forma como efetuado, incluindo multa e juros. A análise fiscal abrangeu fatos geradores ocorridos posteriormente à ação fiscal a que se referiu o contribuinte. Constatada na nova ação fiscal situação que na interpretação da autoridade fiscal enseja procedimento de tributação e penalidade não realizada anteriormente, ela tem o poder-dever de fazê-lo, consoante artigo 142 do CTN, abaixo:*
>
> > *Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o*

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.*
>
> *Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.*

Assim, temos no caso duas ações fiscais distintas, relativas a fatos geradores igualmente distintos, cuja análise pela Autoridade Fiscal em cada caso seguiu parâmetros determinados segundo seu juízo de conveniência e oportunidade, sem ferir a necessária vinculação trazida pelo referido art. 142.

Neste sentido, o fato de a Impugnante jamais haver sido questionada pelo Fisco a respeito de sua classificação das receitas com ARV não impede que em algum momento ela o seja, não se vislumbrando aqui mudança no critério jurídico no sentido veiculado pelo art. 146 do CTN. Se assim fosse, teríamos um engessamento da atividade fiscal, que, de modo diverso, escolhe em cada fiscalização os aspectos do fato tributário que considera relevantes para suas verificações. Cada MPF possui seu escopo e suas especificidades, não se tendo como vinculá-los no tempo do modo como pretende o contribuinte, isto é, as conclusões de um MPF anterior deverem se aplicar a um MPF posterior ou determinar-lhe o alcance, pois, repetimos, se trata de duas ações fiscais distintas.

18. Passamos a tratar da interpretação do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999. A fiscalizada entende que os termos "incorporador", "construtor" e "sócio" devem ser interpretados de maneira rigorosa, em restrita observância às normas de direito privado que lhe são aplicáveis.

19. Não obstante, estes conceitos das normas de direito privado não sofrem nenhuma alteração nesta interpretação. Uma vez que a ocorrência do fato gerador deriva destes conceitos, basta a subsunção destes (incorporadores, construtores ou sócios) na qualidade de quotistas do Fundo Imobiliário.

20. A interpretação do sujeito passivo de que o fato de o Fundo não investir em sociedade impede que o mesmo tenha sócios está completamente incongruente, caso contrário não existiriam os Fundos de Investimento e Participações, Fundos voltados para planejamentos sucessórios, e até mesmo os Fundos de Investimentos Imobiliários de Shoppings Centers, aliás, exatamente como no caso em exame, dentre outras modalidades de fundos.

21. Tendo em vista o enunciado do artigo 2º da Lei nº 9.779/1999: *"...o fundo de investimento imobiliário...que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo*", claramente compreende-se que o fundo está aplicando recursos em um empreendimento imobiliário e que este tenha sócios. Sócios tais que possuam mais de 25% das quotas do fundo.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

22. Ao tratar da interpretação deste mesmo artigo 2º, o Acórdão do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (CARF) nº 1302-002.053, de 16 de fevereiro de 2017, entende o conceito de sócio como:

> *O termo "sócio" deve ser entendido como "sócio do incorporador" ou "sócio do construtor". Estas eram as situações visadas pelo legislador ao editar tal norma antielisiva, ou seja, que alguém que se dedicasse a construir ou incorporar, constituísse Fundo Imobiliário apenas para se valer do regime tributário mais benéfico.*

23. Agora passaremos a comprovar que não somente o conceito de sócio está presente no caso em tela, como também o conceito de incorporador e construtor. Ou, como entendido pelo Acórdão nº 1302-002.053 do CARF, o conceito de "sócio do incorporador" ou de "sócio do construtor".

24. O Grand Plaza Shopping foi construído em 1997, onde antes estava localizada a fábrica da indústria de eletrodomésticos Black & Decker (antiga General Electric). Anteriormente denominado de ABC Plaza Shopping, o empreendimento foi realizado pela Cyrela Construtora Ltda. (CNPJ 66.703.554/0001-63), tendo sido constituído para esse fim o Fundo Brasil Property de Investimento Imobiliário (atual Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping), o qual passou a figurar como proprietário do imóvel. Ressalta-se que a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações (CBR), CNPJ 73.178.600/0001-18, detém 99,99% das ações da Cyrela Construtora Ltda.

25. Em 2007, foi criada a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP), CNPJ 08.801.621/0001-86, fruto de uma cisão parcial da Cyrela Brazil Realty (CBR). A CCP possui ações negociadas na B3, sendo que, de 2016 a 2018, 30,08% de suas ações pertenciam à pessoa física Elie Horn (atualmente 21,80%), fundador e ex-presidente da CBR. Elie Horn possuía 24,5% das ações da CBR em 2016 e 22,7% em 2017 e 2018 (atualmente 18,1%).

26. Em resposta ao Termo de Intimação Fiscal 01, a Administradora apresentou as seguintes informações (fls. 477 - 478)

> *2.3 Conforme adiantado pela Administradora em petição protocolada em 18/12/2019, verifica-se, a partir da análise da matrícula nº 43.404 e de informações disponíveis, que o imóvel era de propriedade da General Eletric do Brasil S.A. ("GE"), onde funcionava uma fábrica de eletrodomésticos. Em 24/07/1984 passou à propriedade da Black & Decker Eletrodomésticos Ltda. ("Black & Decker"), onde situava-se a sede da referida sociedade.* ***Em 21/02/1997 o referido imóvel foi adquirido pelo Fundo. Tratava-se, portanto, de imóvel já construído, que sofreu adaptações para a exploração da atividade comercial pelo Fundo.***
>
> *(...)*
>
> *2.7 Ainda, de acordo com as informações obtidas pela Administradora, a Cyrela Construtora Ltda. (CNPJ 66.703.554/0001-63) ("Cyrela Construtora") foi responsável pelas obras realizadas no Empreendimento, conforme Projetos de* ***"Reforma e Adaptação de Prédio Industrial p/ Utilização Comercial"*** *anexos ao referido processo administrativo, ainda*

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *no período em que a Black & Decker figurava como proprietária do imóvel (doc. 4 – Doc_Comprobatórios).*
>
> *(Grifos nossos)*

27. No entanto os próprios documentos comprobatórios apresentados pela fiscalizada comprovam que houve sim figura do "construtor", uma vez que ocorreu construção e não somente reforma e adaptação. O projeto apresentado denomina-se "Reforma e Adaptação de Prédio Industrial p/ Utilização Comercial – Comércio Varejista – **Com Acréscimo de Área**" (fl. 492).

28. O Habite-se Parcial apresentado de 53.041,63 m² (fls. 514 a 518) informa que foi aprovada a **construção do Shopping (área a construir de 51.416,92 m²)** e a reforma do edifício administrativo e de equipamentos/caixa de água/casa de bombas (área a reformar de 8.085,65 m²).

29. Ou seja, ocorreu a figura do "**construtor**", qual seja a Cyrela Construtora Ltda., controlada da Cyrela Brazil Realty (CBR).

30. Em 2007, a Ata de Assembleia de Constituição da CCP evidencia que a constituição da mesma ocorreu da cisão da CBR, com versão da parcela cindida ao patrimônio líquido da CPP. O Anexo I – Proposta e Justificação de Cisão Parcial (fl. 566) - demonstra que a composição social da CBR permanece inalterada e que as ações da CCP serão distribuídas entre seus acionistas na idêntica proporção ao da CBR. Dessa feita, a pessoa física Elie Horn detinha à época, 33,46% das ações das duas sociedades.

31. Ainda no Anexo I – Proposta e Justificação de Cisão Parcial (fl. 561), tem-se a informação de que:

> *3. A CBR possui diversas subsidiárias, através das quais desenvolve as atividades do seu objeto social. Dentre tais subsidiárias, ela possuía, em 31 de dezembro de 2006, 92,5% do capital social da Cyrela Comercial Properties Investimentos Imobiliários Ltda. ("CCPIH"), sendo os 7,5% restantes detidos pela Cyrela Imobiliária Ltda., outra subsidiária da CBR.*
>
> *4. **A CCPII, por sua vez, detém**, em 31 de dezembro de 2006: (i) **participações diretas nos fundos de investimento que detêm as lajes corporativas** Nova São Paulo, Verbo Divino, Brasilinvest, CENESP, Brasílio Machado, Faria Lima Financial Center, Corporate Park, JK Financial Center, Faria Lima Square e o **ABC Plaza Shopping**; (ii) participação direta no Shopping D; e (iii) outros imóveis para renda.*
>
> *5. **Os ativos da CCPII descritos no item 4 acima estão relacionados às atividades (í) de incorporação e aquisição de lajes corporativas e shopping centers e (ii) de administração dessas propriedades** ("**Atividades de Incorporação Imobiliária Comercial e Industrial**"). Tais atividades têm características, público final e competidores distintos em relação às atividades de incorporação para venda, apresentando, inclusive, rentabilidade e margens diferentes.*

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *6. A cisão parcial pretendida da CBR tem por objetivo a segregação: (i) do acervo patrimonial referente às quotas detidas pela CBR na CPPII e, consequentemente, dos ativos relacionados às Atividades de Incorporação Imobiliária Comercial o Industrial, e transferência para uma nova sociedade por ações, de capital aberto a ser constituída, a Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP").*
>
> *7. A presente proposta de cisão parcial se justifica por constituir operação de reestruturação societária e patrimonial, permitindo que a Companhia mantenha o foco nas atividades relativas à incorporação para venda, concentrando as suas operações nesse mercado de forma a tornar-se mais eficiente, maximizando os seus resultados. Da mesma forma,* ***a CCP****, nova sociedade a ser constituída e que* ***absorverá as quotas da CCPII e os seus respectivos ativos, poderá concentrar o seu foco nas Atividades de Incorporação Imobiliária Comercial e Industrial****, tornando-se mais eficiente para competir com os seus concorrentes nesse mercado.*
>
> *(Grifos nossos)*

32. Como pode ser observado pela leitura deste Anexo I, a CCP absorveu as quotas e ativos da CCPII, subsidiária da CBR. Assim, a CCP tornou-se a proprietária do fundo de investimento que detinha a laje do ABC Plaza Shopping (atual Grand Plaza). Observa-se ainda que este ativo está relacionado com atividades de: incorporação e aquisição de lajes corporativas e shopping centers e (ii) de administração dessas propriedades ("Atividades de Incorporação Imobiliária Comercial e Industrial").

33. Ou seja, apesar do alegado pela Administradora, sempre existiu a figura do "incorporador" pois a atividade principal da CCP é a de "Incorporação de Empreendimentos Imobiliários", que, como descrito no item 5 do Anexo I, tem características distintas às atividades de incorporação para venda.

34. A Administradora alegou ainda que exposição de motivos da Lei nº 9.779/1999 informa que o artigo 2º da norma tem por objetivo evitar a concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades; e que, por dedução lógica, como o empreendimento já estava com a construção concluída antes de 1999, não existiria a possibilidade desta concorrência predatória.

35. Não há como concordar com tal posicionamento. O que a regra pretendeu evitar, através de norma especial antielisiva, foi que pessoas que explorem atividades imobiliárias, na modalidade de incorporador, construtor ou sócio - tributadas pela sistemática das pessoas jurídicas — passem a explorá-las sob a forma de fundo de investimento, sujeito a regime tributário mais favorável, pela via indireta de uma participação relevante nesse fundo (mais de 25%), com vistas a obtenção de uma economia fiscal.

36. Os fundos imobiliários têm uma estrutura tributária incentivada, dada a importância do setor imobiliário para a economia do país, sendo isentos de tributos, tais como PIS, COFINS IRPJ e CSLL. São também instrumentos do mercado de capitais para captação da poupança popular, incentivando a presença do maior número de investidores, principalmente pessoas físicas. Isto pode ser observado na Lei n° 11.033, de 21 de dezembro de 2004:

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

Art. 3º Ficam isentos do imposto de renda: (Produção de efeito):

III - na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

Parágrafo único. O benefício disposto no inciso III do caput deste artigo: (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

I - será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas; (Incluído pela Lei nº 11.196, de 2005)

37. Assim, o intuito da lei é impedir a cumulação da posição jurídica de quotista relevante de um fundo de investimento imobiliário (definido como aquele que possui, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo) com a pessoa jurídica de incorporador, construtor ou sócio do mesmo empreendimento imobiliário.

38. Ademais, o fato de o empreendimento ter sido inaugurado dois anos antes da entrada em vigor da Lei nº 9.779/1999 não o exime de regularização nos exercícios sociais subsequentes.

39. Ainda, a CCP detém o controle do Fundo desde a origem, sem que tenha havido qualquer tipo de interrupção ao longo dos anos. Nas demonstrações financeiras de 2016 a 2018, a CCP confere ao Fundo o tratamento de "**participação societária**" em suas demonstrações financeiras, integrando o rol de "**Investimentos em Controladas**" (notas explicativas nº 9.1 de 2016 e nº 9.2 de 2017 e 2018) e consolidando as informações do Fundo nas demonstrações financeiras publicadas. As demonstrações financeiras com as notas explicativas encontram-se "ANEXO I" ao final deste Termo de Verificação Fiscal, após o tópico VIII. Conclusão.

40. Em resumo, os fatos que ocorreram na prática foram: compra de antigas fábricas e terrenos, construção do ABC Plaza Shopping (atual Grand Plaza) e posterior alienação das cotas do Fundo de Investimento Imobiliário, sendo que todas essas atividades foram coordenadas pela Cyrela Brasil Realty, posteriormente cindida para a criação da CPP.

41. Dessa forma, a CCP está inserida no mesmo grupo econômico que incorporou, construiu e é sócio do empreendimento investido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, o que resta configurado o atendimento das três hipóteses previstas pelo artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779/1999 – quotista incorporador, construtor e sócio detentor de 61,41% das quotas do Fundo.

42. Assim, como amplamente comprovado acima, realizou-se a ciência do Termo de Constatação de que o Fundo estava sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e a Intimação para apresentar as ECF e ECD dos anos-calendários 2016, 2017 e 2018. No entanto não houve a apresentação das Declarações, uma vez que o contribuinte reiterou o entendimento de que o artigo 2º da Lei nº 9.779/1999 não se aplicaria ao Fundo.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

43. Conforme explanado, o Fundo está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, portanto existe a obrigatoriedade de entrega das declarações de Escrituração Contábil Fiscal (ECF) e de Escrituração Contábil Digital (ECD).

44. O artigo 16 da Lei nº 9.779/1999 estabelece a competência da Receita Federal a dispor sobre as obrigações acessórias:

> *Art. 16. Compete à Secretaria da Receita Federal dispor sobre as obrigações acessórias relativas aos impostos e contribuições por ela administrados, estabelecendo, inclusive, forma, prazo e condições para o seu cumprimento e o respectivo responsável.*

45. Em relação à entrega da ECD, o Fundo incorreu na penalidade prevista no art. 57 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, relativa ao ano-calendário 2016, e na penalidade prevista no art. 12 da Lei nº 8.218, de 29 de agosto de 1991, relativas aos anos-calendários 2017 e 2018, descritas a seguir:

> *Medida Provisória nº 2.158-35:*
>
> *Art. 57. O sujeito passivo que deixar de cumprir as obrigações acessórias exigidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, ou que as cumprir com incorreções ou omissões será intimado para cumpri-las ou para prestar esclarecimentos relativos a elas nos prazos estipulados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e sujeitar-se-á às seguintes multas: (Redação dada pela Lei nº 12.873, de 2013)*
>
> *(...)*
>
> *II - por não cumprimento à intimação da Secretaria da Receita Federal do Brasil para cumprir obrigação acessória ou para prestar esclarecimentos nos prazos estipulados pela autoridade fiscal: R$ 500,00 (quinhentos reais) por mês-calendário; (Redação dada pela Lei nº 12.873, de 2013)*
>
> *Lei nº 8.218:*
>
> *Art. 11. As pessoas jurídicas que utilizarem sistemas de processamento eletrônico de dados para registrar negócios e atividades econômicas ou financeiras, escriturar livros ou elaborar documentos de natureza contábil ou fiscal, ficam obrigadas a manter, à disposição da Secretaria da Receita Federal, os respectivos arquivos digitais e sistemas, pelo prazo decadencial previsto na legislação tributária. (Redação dada pela Medida Provisória nº 2.158- 35, de 2001) (Vide Mpv nº 303, de 2006)*
>
> *Art. 12 - A inobservância do disposto no artigo precedente acarretará a imposição das seguintes penalidades:*
>
> *(...)*
>
> *III - multa equivalente a 0,02% (dois centésimos por cento) por dia de atraso, calculada sobre a receita bruta da pessoa jurídica no período a que se refere a escrituração, limitada a 1% (um por cento) desta, aos que não*

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

> *cumprirem o prazo estabelecido para apresentação dos registros e respectivos arquivos. (Redação dada pela Lei nº 13.670, de 2018)*

46. A Instrução Normativa RFB 1.420, de 19 dezembro de 2013, que esteve vigente até 1º de janeiro de 2018, dispõe sobre a obrigatoriedade, prazo de entrega e penalidade aplicável em caso da não entrega da ECD:

> *Art. 3º Ficam obrigadas a adotar a ECD, nos termos do art. 2º do Decreto nº 6.022, de 2007, em relação aos fatos contábeis ocorridos a partir de 1º de janeiro de 2014:*
>
> *I - as pessoas jurídicas sujeitas à tributação do Imposto sobre a Renda com base no lucro real;*
>
> *(...)*
>
> *Art. 5º A ECD será transmitida anualmente ao Sped até o último dia útil do mês de maio do ano seguinte ao ano-calendário a que se refira a escrituração. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1594, de 01 de dezembro de 2015)*
>
> *(...)*
>
> *Art. 10. A não apresentação da ECD nos prazos fixados no art. 5º, ou a sua apresentação com incorreções ou omissões, acarretará aplicação, ao infrator, das multas previstas no art. 57 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001.*

47. Em 1º de janeiro de 2018 entrou em vigor a Instrução Normativa RFB 1.774, de 22 dezembro de 2017, nos seguintes termos:

> *Art. 3º Deverão apresentar a ECD as pessoas jurídicas e equiparadas obrigadas a manter escrituração contábil nos termos da legislação comercial, inclusive entidades imunes e isentas.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 5º A ECD deve ser transmitida ao Sistema Público de Escrituração Digital (Sped), instituído pelo Decreto nº 6.022, de 22 de janeiro de 2007, até o último dia útil do mês de maio do ano seguinte ao ano-calendário a que se refere a escrituração.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 11. Aplicam-se à pessoa jurídica que deixar de apresentar a ECD nos prazos fixados no art. 5º ou que apresentá-la com incorreções ou omissões as multas previstas no art. 12 da Lei nº 8.218, de 1991, sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis, inclusive aos responsáveis legais. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1856, de 13 de dezembro de 2018)*

48. No tocante à ECF, o Fundo incorreu nas penalidades previstas no art. 8º-A do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977:

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

Art. 8o-A. O sujeito passivo que deixar de apresentar o livro de que trata o inciso I do caput do art. 8º, nos prazos fixados no ato normativo a que se refere o seu § 3o, ou que o apresentar com inexatidões, incorreções ou omissões, fica sujeito às seguintes multas: (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014) (Vigência)

I - equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), por mês-calendário ou fração, do lucro líquido antes do Imposto de Renda da pessoa jurídica e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, no período a que se refere a apuração, limitada a 10% (dez por cento) relativamente às pessoas jurídicas que deixarem de apresentar ou apresentarem em atraso o livro; e (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014) (Vigência)

(...)

§ 1o A multa de que trata o inciso I do caput será limitada em: (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014) (Vigência)

(...)

II - R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para as pessoas jurídicas que não se enquadrarem na hipótese de que trata o inciso I deste parágrafo. (Incluído pela Lei nº 12.973, de 2014) (Vigência)

(...)

49. A Instrução Normativa RFB 1.422, de 19 dezembro de 2013, dispõe sobre a obrigatoriedade, prazo de entrega e penalidade aplicável em caso da não entrega da ECF:

Art. 1º A partir do ano-calendário de 2014, todas as pessoas jurídicas, inclusive as equiparadas, deverão apresentar a Escrituração Contábil Fiscal (ECF) de forma centralizada pela matriz.

(...)

Art. 3º A ECF será transmitida anualmente ao Sistema Público de Escrituração Digital (Sped) até o último dia útil do mês de julho do ano seguinte ao ano-calendário a que se refira. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1633, de 03 de maio de 2016)

(...)

Art. 6º A não apresentação da ECF pelos contribuintes que apuram o Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica pela sistemática do Lucro Real, nos prazos fixados no art. 3º, ou a sua apresentação com incorreções ou omissões, acarretará a aplicação, ao infrator, das multas previstas no art. 8º-A do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, com redação dada pela Lei nº 12.973, de 13 de maio de 2014. (Redação dada pelo(a) Instrução Normativa RFB nº 1574, de 24 de julho de 2015)

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

V. Do Enquadramento Legal

50. Na apuração do IRPJ, da CSLL, do PIS e da COFINS, períodos de 01/2016 a 12/2018, cabe relacionar como fundamentação e enquadramento legal das infrações tributárias os seguintes elementos, assim como os demais elementos constantes dos Autos de Infração, partes integrantes e inseparáveis deste Termo de Verificação Fiscal:

- Artigo 2º e 16 da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- Artigos 1º e 28 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996;
- Artigos 2 º, 3º e 24 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995;
- Artigo 6º do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977;
- Artigo 7º da Lei nº 11.051, de 29 de dezembro de 2004;
- Artigo 2º e 3º da Lei n° 7.689 de 15 de dezembro de 1988;
- Artigo 57 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995;
- Artigos 1º, 2º e 3º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002;
- Artigos 1º, 2º e 5º da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003;
- Artigos 3º, 5º e 10 da Instrução Normativa RFB 1.420, de 19 dezembro de 2013;
- Artigos 3º, 5º e 11 da Instrução Normativa RFB 1.774, de 22 dezembro de 2017;
- Artigos 1º, 3º e 6º da Instrução Normativa RFB 1.422, de 19 dezembro de 2013;
- Artigo 57, inciso II da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
- Artigo 12 da Lei nº 8.218, de 29 de agosto de 1991;
- Artigo 8º-A, incisos I, §1º e II do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

VI. Do Lançamento

51. A apuração dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018, foi realizada com base nas demonstrações financeiras publicadas e balancetes apresentados pelo contribuinte durante a fiscalização. Todos os cálculos estão demonstrados a seguir.

VI. (a) Do Cálculo do IRPJ e da CSLL

52. A apuração das bases de cálculo do Imposto de Renda Pessoa Jurídica e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido foi realizada de acordo com os artigos 247 e 249, inciso II do Decreto 3.000/99 (RIR/99), com os artigos 258 e 260, inciso II do Decreto 9.580/18 (RIR/18), com o Decreto-Lei 1.598/77 e com as Leis 7.689/88, 8.981/95 e 9.249/95.
53. A apuração dos valores devidos de IRPJ e CSLL foi realizada com base no lucro real apurado trimestralmente, tendo em vista ser esta a tributação mais benéfica para o contribuinte, em conformidade com o contido no artigo 112 do Código Tributário Nacional e no artigo 1º da Lei n° 9.430/96.
54. De acordo com o artigo 13 da Lei 12.973/14 o ajuste a valor justo, em regra, não é considerado no cálculo do lucro real. Tal valor também não sofre incidência de PIS e COFINS. As receitas obtidas com outros ativos financeiros foram consideradas como tributadas por IR na fonte. Não foi efetuada dedução de despesas tributárias da base de cálculo dos tributos, por não haver previsão legal.
55. Dessa maneira, temos os seguintes cálculos para os anos-calendário 2016, 2017 e 2018:

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

BALANCETE ANALITICO APRESENTADO PELO CONTRIBUINTE

		Período de apuração	março-16	junho-16	setembro-16	dezembro-16
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	14.549.135,58	14.546.077,21	15.328.027,08	19.844.224,75
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	685.030,93	657.273,35	755.263,31	738.608,58
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 99.077,51	- 660.062,68	- 654.621,23	- 1.683.707,86
3.1.01.10.001	50191	Ajustes a valor justo	-	-	-	41.692.612,00
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	- 1.495.313,68	- 1.290.729,08	- 1.649.385,45	- 1.103.289,98
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	-	-	-	-
3.2.01.01	50220	Receitas financeiras	153.841,36	203.349,64	255.771,24	172.459,91
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 197,87	- 558,91	- 225,85	- 39.264,24
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 145.115,12	- 145.115,13	- 145.115,13	- 202.971,08
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores	-	-	-	-
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 96.876,89	- 60.208,22	- 45.373,37	- 19.642,17
3.2.10.01.015	50244	Despesas tributárias	- 8.976,16	- 13.266,86	- 17.005,53	- 13.971,42
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	- 1.616,32	-	-	17,71
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	-
3.9.09.09.009	50253	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	13.540.834,32	13.236.759,32	13.827.335,07	59.385.076,20
		Período de apuração	março-17	junho-17	setembro-17	dezembro-17
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	15.899.454,58	16.703.826,47	16.709.798,29	20.865.030,36
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	718.978,33	817.132,67	641.794,89	357.673,16
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 459.381,73	- 1.170.924,60	- 264.629,61	- 644.097,38
3.1.01.10.001	50191	Ajustes a valor justo	-	-	-	100.030.888,00
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	- 1.724.074,06	- 1.277.765,91	- 1.424.197,42	- 1.651.631,41
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	-	-	-	-
3.2.01.01	50220	Receitas financeiras	211.198,20	169.753,38	86.230,87	71.441,53
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 3.088,88	- 1.819,27	- 448,87	- 5.408,98
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 170.747,56	114.213,54	- 454.720,64	- 179.387,51
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores	-	-	-	-
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 54.101,46	49.835,70	- 179.133,61	- 41.170,48
3.2.10.01.015	50244	Despesas tributárias	- 14.177,15	10.203,64	- 350.053,80	- 6.942,40
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	-	-	-	-
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	-
3.9.09.09.009	50253	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	14.404.060,27	15.414.455,62	14.764.640,10	118.796.394,89
		Período de apuração	março-18	junho-18	setembro-18	dezembro-18
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	16.687.424,61	17.144.729,83	18.214.917,27	21.251.027,81
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	246.751,91	276.305,22	303.761,64	89.043,67
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 51.444,77	- 825.440,17	- 487.660,72	- 1.053.046,14
3.1.01.10.001	50191	Ajustes a valor justo	-	-	-	120.797.000,00
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	126.260,00	172.668,26	106.273,00	113.648,83
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	- 1.551.277,25	- 1.645.083,06	- 1.774.088,62	- 1.338.893,45
3.2.01.01	50220	Receitas financeiras	101.213,67	101.150,63	131.917,46	106.557,95
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 13.182,80	- 14.297,91	- 19.624,15	- 381,48
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 196.221,00	- 215.792,05	- 175.680,01	- 269.746,26
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores	- 17.328,13	- 17.328,13	- 23.694,03	- 22.563,16
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 66.763,55	- 15.042,41	- 14.171,59	- 42.092,16
3.2.10.01.015	50244	Despesas tributárias	- 3.458,29	- 6.959,93	- 4.609,49	- 7.455,48
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	-	-	-	-
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	37.418,03
3.9.09.09.009	50253	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	15.261.974,40	14.954.910,28	16.257.340,76	139.660.518,16

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

RESULTADO LÍQUIDO AJUSTADO PARA CÁLCULO DO IRPJ E DA CSLL

		Período de apuração	março-16	junho-16	setembro-16	dezembro-16
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	14.549.135,58	14.546.077,21	15.328.027,08	19.844.224,75
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	685.030,93	657.273,35	755.263,31	738.608,58
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 99.077,51	- 660.062,68	- 654.621,23	- 1.683.707,86
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	- 1.495.313,68	- 1.290.729,08	- 1.649.385,45	- 1.103.289,98
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	-	-	-	-
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 197,87	- 558,91	- 225,85	- 39.264,24
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 145.115,12	- 145.115,13	- 145.115,13	- 202.971,08
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores				
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 96.876,89	- 60.208,22	- 45.373,37	- 19.642,17
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	- 1.616,32	-	-	17,71
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	-
3.9.09.09.009	**50253**	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO AJUSTADO**	**13.395.969,12**	**13.046.676,54**	**13.588.569,36**	**17.533.975,71**
		Período de apuração	março-17	junho-17	setembro-17	dezembro-17
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	15.899.454,58	16.703.826,47	16.709.798,29	20.865.030,36
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	718.978,33	817.132,67	641.794,89	357.673,16
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 459.381,73	- 1.170.924,60	- 264.629,61	- 644.097,38
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	- 1.724.074,06	- 1.277.765,91	- 1.424.197,42	- 1.651.631,41
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	-	-	-	-
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 3.088,88	- 1.819,27	- 448,87	- 5.408,98
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 170.747,56	114.213,54	- 454.720,64	- 179.387,51
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores				
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 54.101,46	49.835,70	- 179.133,61	- 41.170,48
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	-	-	-	-
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	-
3.9.09.09.009	**50253**	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO AJUSTADO**	**14.207.039,22**	**15.234.498,60**	**15.028.463,03**	**18.701.007,76**
		Período de apuração	março-18	junho-18	setembro-18	dezembro-18
EXPANDIDO	REDUZ	DESCRICAO	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL	SDO ATUAL
3.1.01.01.001	50178	Receitas de alugueis	16.687.424,61	17.144.729,83	18.214.917,27	21.251.027,81
3.1.01.01.005	50180	Receita de direitos de uso/res-sperata	246.751,91	276.305,22	303.761,64	89.043,67
3.1.01.02	50182	Despesas com manutenção e conservação	- 51.444,77	- 825.440,17	- 487.660,72	- 1.053.046,14
3.1.01.15	50193	Outras receitas/despesas	126.260,00	172.668,26	106.273,00	113.648,83
3.1.01.20.001		Outras despesas com propriedade para investimento	- 1.551.277,25	- 1.645.083,06	- 1.774.088,62	- 1.338.893,45
3.2.10.01.001	50238	Despesas administrativas	- 13.182,80	- 14.297,91	- 19.624,15	- 381,48
3.2.10.01.005	50240	Despesas com taxa de administração	- 196.221,00	- 215.792,05	- 175.680,01	- 269.746,26
3.2.10.01.006		Despesas com taxas de órgãos reguladores	- 17.328,13	- 17.328,13	- 23.694,03	- 22.563,16
3.2.10.01.010	50242	Despesas com serviços de terceiros	- 66.763,55	- 15.042,41	- 14.171,59	- 42.092,16
3.2.10.01.020	50246	Despesas financeiras comerciais	-	-	-	-
3.2.10.02.001		Outras receitas operacionais	-	-	-	37.418,03
3.9.09.09.009	**50253**	**RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO AJUSTADO**	**15.164.219,02**	**14.860.719,58**	**16.130.032,79**	**18.764.415,69**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

APURAÇÃO IRPJ	AC 2016 - 1º trimestre	AC 2016 - 2º trimestre	AC 2016 - 3º trimestre	AC 2016 - 4º trimestre
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DO IRPJ	13.395.969,12	13.046.676,54	13.588.569,36	17.533.975,71
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.416.314,03	- 1.415.765,69	- 1.499.597,72	- 1.911.931,47
LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	11.979.655,09	11.630.910,85	12.088.971,64	15.622.044,24
COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	-	-	-	-
LUCRO REAL TRIMESTRAL	11.979.655,09	11.630.910,85	12.088.971,64	15.622.044,24
IRPJ (ALÍQUOTA 15%)	1.796.948,26	1.744.636,62	1.813.345,74	2.343.306,63
BASE TRIBUTÁVEL DO ADICINAL IRPJ	11.919.655,09	11.570.910,85	12.028.971,64	15.562.044,24
IRPJ ADICIONAL (ALÍQUOTA 10%)	1.191.965,50	1.157.091,08	1.202.897,16	1.556.204,42
TOTAL IRPJ A SER CONSTITUÍDO DE OFÍCIO	**2.988.913,76**	**2.901.727,70**	**3.016.242,90**	**3.899.511,05**
APURAÇÃO IRPJ	**AC 2017 - 1º trimestre**	**AC 2017 - 2º trimestre**	**AC 20167- 3º trimestre**	**AC 2017 - 4º trimestre**
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DO IRPJ	14.207.039,22	15.234.498,60	15.028.463,03	18.701.007,76
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.547.025,76	- 1.628.582,25	- 1.609.032,10	- 1.966.422,11
LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	12.660.013,46	13.605.916,35	13.419.430,93	16.734.585,65
COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	-	-	-	-
LUCRO REAL TRIMESTRAL	12.660.013,46	13.605.916,35	13.419.430,93	16.734.585,65
IRPJ (ALÍQUOTA 15%)	1.899.002,01	2.040.887,45	2.012.914,63	2.510.187,84
BASE TRIBUTÁVEL DO ADICINAL IRPJ	12.600.013,46	13.545.916,35	13.359.430,93	16.674.585,65
IRPJ ADICIONAL (ALÍQUOTA 10%)	1.260.001,34	1.354.591,63	1.335.943,09	1.667.458,56
TOTAL IRPJ A SER CONSTITUÍDO DE OFÍCIO	**3.159.003,35**	**3.395.479,08**	**3.348.857,72**	**4.177.646,40**
APURAÇÃO IRPJ	**AC 2018 - 1º trimestre**	**AC 2018 - 2º trimestre**	**AC 2018 - 3º trimestre**	**AC 2018 - 4º trimestre**
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DO IRPJ	15.164.219,02	14.860.719,58	16.130.032,79	18.764.415,69
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.582.796,81	- 1.632.121,06	- 1.728.942,21	- 1.992.885,24
LUCRO REAL ANTES DA COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	13.581.422,21	13.228.598,52	14.401.090,58	16.771.530,45
COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS	-	-	-	-
LUCRO REAL TRIMESTRAL	13.581.422,21	13.228.598,52	14.401.090,58	16.771.530,45
IRPJ (ALÍQUOTA 15%)	2.037.213,33	1.984.289,77	2.160.163,58	2.515.729,56
BASE TRIBUTÁVEL DO ADICINAL IRPJ	13.521.422,21	13.168.598,52	14.341.090,58	16.711.530,45
IRPJ ADICIONAL (ALÍQUOTA 10%)	1.352.142,22	1.316.859,85	1.434.109,05	1.671.153,04
TOTAL IRPJ A SER CONSTITUÍDO DE OFÍCIO	**3.389.355,55**	**3.301.149,62**	**3.594.272,63**	**4.186.882,60**

APURAÇÃO CSLL	AC 2016 - 1º trimestre	AC 2016 - 2º trimestre	AC 2016 - 3º trimestre	AC 2016 - 4º trimestre
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DA CSLL	13.395.969,12	13.046.676,54	13.588.569,36	17.533.975,71
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.416.314,03	- 1.415.765,69	- 1.499.597,72	- 1.911.931,47
BC CSLL ANTES DA COMP. DE BC NEGATIVA DE PER. ANTERIORES	11.979.655,09	11.630.910,85	12.088.971,64	15.622.044,24
COMPENSAÇÃO DE BC NEGATIVA DE PERÍODOS ANTERIORES	-	-	-	-
BASE DE CÁLCULO DA CSLL	11.979.655,09	11.630.910,85	12.088.971,64	15.622.044,24
TOTAL CSLL (ALÍQUOTA 9%) A SER CONSTITUÍDA DE OFÍCIO	**1.078.168,95**	**1.046.781,97**	**1.088.007,44**	**1.405.983,98**
APURAÇÃO CSLL	**AC 2017 - 1º trimestre**	**AC 2017 - 2º trimestre**	**AC 2017 - 3º trimestre**	**AC 2017 - 4º trimestre**
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DA CSLL	14.207.039,22	15.234.498,60	15.028.463,03	18.701.007,76
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.547.025,76	- 1.628.582,25	- 1.609.032,10	- 1.966.422,11
BC CSLL ANTES DA COMP. DE BC NEGATIVA DE PER. ANTERIORES	12.660.013,46	13.605.916,35	13.419.430,93	16.734.585,65
COMPENSAÇÃO DE BC NEGATIVA DE PERÍODOS ANTERIORES	-	-	-	-
BASE DE CÁLCULO DA CSLL	12.660.013,46	13.605.916,35	13.419.430,93	16.734.585,65
TOTAL CSLL (ALÍQUOTA 9%) A SER CONSTITUÍDA DE OFÍCIO	**1.139.401,21**	**1.224.532,47**	**1.207.748,78**	**1.506.112,70**
APURAÇÃO CSLL	**AC 2018 - 1º trimestre**	**AC 2018 - 2º trimestre**	**AC 2018 - 3º trimestre**	**AC 2018 - 4º trimestre**
LUCRO LÍQUIDO AJUSTADO ANTES DA CSLL	15.164.219,02	14.860.719,58	16.130.032,79	18.764.415,69
(+) ADIÇÕES	-	-	-	-
(-) EXCLUSÕES - PIS/COFINS	- 1.582.796,81	- 1.632.121,06	- 1.728.942,21	- 1.992.885,24
BC CSLL ANTES DA COMP. DE BC NEGATIVA DE PER. ANTERIORES	13.581.422,21	13.228.598,52	14.401.090,58	16.771.530,45
COMPENSAÇÃO DE BC NEGATIVA DE PERÍODOS ANTERIORES	-	-	-	-
BASE DE CÁLCULO DA CSLL	13.581.422,21	13.228.598,52	14.401.090,58	16.771.530,45
TOTAL CSLL (ALÍQUOTA 9%) A SER CONSTITUÍDA DE OFÍCIO	**1.222.327,99**	**1.190.573,86**	**1.296.098,15**	**1.509.437,74**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

VI. (b) Do Cálculo do PIS e da COFINS

56. A apuração das bases de cálculo do Pis e da Cofins foi realizada de acordo com as Leis 10.637/02 e 10.833/03, ou seja, o regime de não cumulatividade, uma vez que esse é o regime de tributação normal das pessoas jurídicas.

57. Nesse sentido decidiu a DRJ/SPO no acórdão 16-24.413, de 25 de fevereiro de 2010. Reproduzimos abaixo a Ementa a respeito do tema:

> *REGIME CUMULATIVO. NÃO DEDUÇÃO DOS CRÉDITOS DE CUSTOS NO REGIME NÂO-CUMULATIVO. RECUSA PARA PRESTAR INFORMAÇÕES.*
>
> *Inexistindo informações adequadas, por recusa do contribuinte em fornecê-las, para eventual aplicação do regime cumulativo, ou para dedução de créditos relativos a custos no regime não-cumulativo, deve ser aplicado o regime prevalente de tributação normal das pessoas jurídicas, que, tratando-se de Fundo Imobiliário, é o não-cumulativo, no caso, sem dedução de eventuais créditos de custos.*

58. As receitas financeiras foram computadas nas respectivas bases de cálculo, em respeito à disposição contida no Decreto n° 8.426, de 1º de abril de 2015, expedido com base no § 2° do artigo 27 da Lei nº 10.865, de 30 de abril de 2004.

59. Dessa maneira, temos os seguintes cálculos para os anos-calendário 2016, 2017 e 2018:

RECEITAS AUFERIDAS PARA CÁLCULO DO PIS E DA COFINS												
2016												
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
3.1.01.01.001 50178 Receitas de alugueis	4.880.157,28	4.723.457,38	4.945.520,92	4.563.426,83	5.185.699,97	4.796.950,41	5.210.460,57	5.116.240,63	5.001.325,88	5.331.959,74	5.448.305,76	9.063.959,[illegible]
3.1.01.01.005 50180 Receita de direitos de uso/res-sperata	236.672,69	206.461,16	241.897,08	212.388,57	228.757,43	216.127,35	258.462,19	242.516,32	254.284,80	259.608,77	237.412,47	241.587,[illegible]
3.1.01.15 50193 Outras receitas/despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.10.02.001 Outras receitas operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total da Base de Cálculo	**5.116.829,97**	**4.929.918,54**	**5.187.418,00**	**4.775.815,40**	**5.414.457,40**	**5.013.077,76**	**5.468.922,76**	**5.358.756,95**	**5.255.610,68**	**5.591.568,51**	**5.685.718,23**	**9.305.546,[illegible]**
2017												
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
3.1.01.01.001 50178 Receitas de alugueis	5.429.575,88	4.959.192,14	5.510.686,56	5.552.890,85	5.606.790,64	5.544.144,98	5.827.313,54	5.377.841,71	5.504.643,04	5.684.216,92	5.866.764,95	9.314.048,[illegible]
3.1.01.01.005 50180 Receita de direitos de uso/res-sperata	237.742,50	227.375,17	253.860,66	281.367,74	249.544,65	286.220,28	233.988,99	241.717,62	166.088,28	102.814,04	139.823,69	115.035,[illegible]
3.1.01.15 50193 Outras receitas/despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.10.02.001 Outras receitas operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total da Base de Cálculo	**5.667.318,38**	**5.186.567,31**	**5.764.547,22**	**5.834.258,59**	**5.856.335,29**	**5.830.365,26**	**6.061.302,53**	**5.619.559,33**	**5.670.731,32**	**5.787.030,96**	**6.006.588,64**	**9.429.083,[illegible]**
2018												
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maio	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro
3.1.01.01.001 50178 Receitas de alugueis	5.759.449,31	5.528.483,58	5.399.491,72	6.005.095,47	5.417.486,13	5.722.148,23	5.972.881,62	6.346.841,28	5.895.194,37	4.474.653,98	6.757.455,99	10.018.917,[illegible]
3.1.01.01.005 50180 Receita de direitos de uso/res-sperata	69.881,26	108.899,55	67.971,10	84.416,18	117.014,38	74.874,66	144.312,94	84.678,44	74.770,26	- 107.294,23	80.209,64	116.128,[illegible]
3.1.01.15 50193 Outras receitas/despesas	30.429,99	61.969,44	33.860,57	67.818,60	61.021,77	43.827,89	56.480,92	8.353,43	41.438,65	24.011,97	10.000,00	79.636,[illegible]
3.2.10.02.001 Outras receitas operacionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.418,[illegible]
Total da Base de Cálculo	**5.859.760,56**	**5.699.352,57**	**5.501.323,39**	**6.157.330,25**	**5.595.522,28**	**5.840.850,78**	**6.173.675,48**	**6.439.873,15**	**6.011.403,28**	**4.391.371,72**	**6.847.665,63**	**10.252.100,[illegible]**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

Apuração PIS/COFINS - Regime não cumulativo - alíquota geral			
2016	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (1,65%)**	**COFINS - (7,60%)**
Janeiro	5.116.829,97	**84.427,69**	**388.879,08**
Fevereiro	4.929.918,54	**81.343,66**	**374.673,81**
Março	5.187.418,00	**85.592,40**	**394.243,77**
Abril	4.775.815,40	**78.800,95**	**362.961,97**
Maio	5.414.457,40	**89.338,55**	**411.498,76**
Junho	5.013.077,76	**82.715,78**	**380.993,91**
Julho	5.468.922,76	**90.237,23**	**415.638,13**
Agosto	5.358.756,95	**88.419,49**	**407.265,53**
Setembro	5.255.610,68	**86.717,58**	**399.426,41**
Outubro	5.591.568,51	**92.260,88**	**424.959,21**
Novembro	5.685.718,23	**93.814,35**	**432.114,59**
Dezembro	9.305.546,59	**153.541,52**	**707.221,54**
2017	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (1,65%)**	**COFINS - (7,60%)**
Janeiro	5.667.318,38	**93.510,75**	**430.716,20**
Fevereiro	5.186.567,31	**85.578,36**	**394.179,12**
Março	5.764.547,22	**95.115,03**	**438.105,59**
Abril	5.834.258,59	**96.265,27**	**443.403,65**
Maio	5.856.335,29	**96.629,53**	**445.081,48**
Junho	5.830.365,26	**96.201,03**	**443.107,76**
Julho	6.061.302,53	**100.011,49**	**460.658,99**
Agosto	5.619.559,33	**92.722,73**	**427.086,51**
Setembro	5.670.731,32	**93.567,07**	**430.975,58**
Outubro	5.787.030,96	**95.486,01**	**439.814,35**
Novembro	6.006.588,64	**99.108,71**	**456.500,74**
Dezembro	9.429.083,92	**155.579,88**	**716.610,38**
2018	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (1,65%)**	**COFINS - (7,60%)**
Janeiro	5.859.760,56	**96.686,05**	**445.341,80**
Fevereiro	5.699.352,57	**94.039,32**	**433.150,80**
Março	5.501.323,39	**90.771,84**	**418.100,58**
Abril	6.157.330,25	**101.595,95**	**467.957,10**
Maio	5.595.522,28	**92.326,12**	**425.259,69**
Junho	5.840.850,78	**96.374,04**	**443.904,66**
Julho	6.173.675,48	**101.865,65**	**469.199,34**
Agosto	6.439.873,15	**106.257,91**	**489.430,36**
Setembro	6.011.403,28	**99.188,15**	**456.866,65**
Outubro	4.391.371,72	**72.457,63**	**333.744,25**
Novembro	6.847.665,63	**112.986,48**	**520.422,59**
Dezembro	10.252.100,99	**169.159,67**	**779.159,68**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

Apuração PIS/COFINS - Receitas Financeiras			
2016	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (0,65%)**	**COFINS - (4,00%)**
Janeiro	57.602,74	**374,42**	**2.304,11**
Fevereiro	42.688,83	**277,48**	**1.707,55**
Março	53.549,79	**348,07**	**2.141,99**
Abril	59.473,64	**386,58**	**2.378,95**
Maio	73.237,23	**476,04**	**2.929,49**
Junho	70.638,77	**459,15**	**2.825,55**
Julho	77.828,74	**505,89**	**3.113,15**
Agosto	96.127,53	**624,83**	**3.845,10**
Setembro	81.814,97	**531,80**	**3.272,60**
Outubro	50.843,41	**330,48**	**2.033,74**
Novembro	58.363,01	**379,36**	**2.334,52**
Dezembro	63.253,49	**411,15**	**2.530,14**
2017	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (0,65%)**	**COFINS - (4,00%)**
Janeiro	75.013,55	**487,59**	**3.000,54**
Fevereiro	57.946,05	**376,65**	**2.317,84**
Março	78.238,60	**508,55**	**3.129,54**
Abril	48.756,69	**316,92**	**1.950,27**
Maio	62.057,70	**403,38**	**2.482,31**
Junho	58.938,99	**383,10**	**2.357,56**
Julho	34.977,41	**227,35**	**1.399,10**
Agosto	28.043,41	**182,28**	**1.121,74**
Setembro	23.210,05	**150,87**	**928,40**
Outubro	24.809,49	**161,26**	**992,38**
Novembro	24.467,73	**159,04**	**978,71**
Dezembro	22.164,31	**144,07**	**886,57**
2018	**BASE DE CÁLCULO**	**PIS - (0,65%)**	**COFINS - (4,00%)**
Janeiro	38.045,25	**247,29**	**1.521,81**
Fevereiro	26.714,09	**173,64**	**1.068,56**
Março	36.454,33	**236,95**	**1.458,17**
Abril	35.537,24	**230,99**	**1.421,49**
Maio	32.294,84	**209,92**	**1.291,79**
Junho	33.318,55	**216,57**	**1.332,74**
Julho	33.575,79	**218,24**	**1.343,03**
Agosto	67.574,16	**439,23**	**2.702,97**
Setembro	30.767,51	**199,99**	**1.230,70**
Outubro	34.783,30	**226,09**	**1.391,33**
Novembro	35.148,12	**228,46**	**1.405,92**
Dezembro	36.626,53	**238,07**	**1.465,06**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

Apuração PIS/COFINS -Total a Recolher (Alíquota geral + Receitas Financeiras)		
2016	**PIS**	**COFINS**
Janeiro	**84.802,11**	**391.183,19**
Fevereiro	**81.621,13**	**376.381,36**
Março	**85.940,47**	**396.385,76**
Abril	**79.187,53**	**365.340,92**
Maio	**89.814,59**	**414.428,25**
Junho	**83.174,94**	**383.819,46**
Julho	**90.743,11**	**418.751,28**
Agosto	**89.044,32**	**411.110,63**
Setembro	**87.249,37**	**402.699,01**
Outubro	**92.591,36**	**426.992,94**
Novembro	**94.193,71**	**434.449,11**
Dezembro	**153.952,67**	**709.751,68**
2017	**PIS**	**COFINS**
Janeiro	**93.998,34**	**433.716,74**
Fevereiro	**85.955,01**	**396.496,96**
Março	**95.623,58**	**441.235,13**
Abril	**96.582,19**	**445.353,92**
Maio	**97.032,91**	**447.563,79**
Junho	**96.584,13**	**445.465,32**
Julho	**100.238,84**	**462.058,09**
Agosto	**92.905,01**	**428.208,25**
Setembro	**93.717,93**	**431.903,98**
Outubro	**95.647,27**	**440.806,73**
Novembro	**99.267,75**	**457.479,45**
Dezembro	**155.723,95**	**717.496,95**
2018	**PIS**	**COFINS**
Janeiro	**96.933,34**	**446.863,61**
Fevereiro	**94.212,96**	**434.219,36**
Março	**91.008,79**	**419.558,75**
Abril	**101.826,94**	**469.378,59**
Maio	**92.536,03**	**426.551,49**
Junho	**96.590,61**	**445.237,40**
Julho	**102.083,89**	**470.542,37**
Agosto	**106.697,14**	**492.133,33**
Setembro	**99.388,14**	**458.097,35**
Outubro	**72.683,72**	**335.135,58**
Novembro	**113.214,95**	**521.828,51**
Dezembro	**169.397,74**	**780.624,74**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

VI. (c) Do Cálculo da Multa Sobre Não Envio da ECF e da ECD

60. A apuração dos valores devidos da multa pelo não envio da ECF e da ECD foi realizada de acordo com a MP nº 2.158-35/2001; com a Lei nº 8.218/1991, com o Decreto-Lei nº 1.598/1977 e com as IN RFB: 1.420/2013; 1.422/2013 e 1.774/2017.

61. Dessa maneira, temos os seguintes cálculos para os anos-calendário 2016, 2017 e 2018:

Multa por não apresentação de ECD	
Ano calendário	2016
Data limite de entrega declaração	31/05/2017
Data lavratura Auto Infração	28/08/2020
Diferença em meses	39
Multa por mês calendário	R$ 500,00
Total devido	**R$ 19.500,00**

Multa por não apresentação de ECD		
Ano calendário	2017	2018
Data limite de entrega declaração	31/05/2018	31/05/2019
Data lavratura Auto Infração	28/08/2020	28/08/2020
Diferença em dias	820	455
Receita Bruta	R$ 72.713.688,75	R$ 74.770.230,08
Multa 0,02% da Receita Bruta ao dia	R$ 11.925.044,96	R$ 6.804.090,94
Limite de 1% da Receita Bruta	R$ 727.136,89	R$ 747.702,30
Total devido	**R$ 727.136,89**	**R$ 747.702,30**

Multa por não apresentação de ECF			
Ano calendário	2016	2017	2018
Data limite de entrega declaração	31/07/2017	31/07/2018	31/07/2019
Data lavratura Auto Infração	28/08/2020	28/08/2020	28/08/2020
(A) Diferença em meses	37	25	13
(B) Multa percentual por mês calendário	0,25%	0,25%	0,25%
(C) Total percentual da multa (A * B)	9%	6%	3%
(D) Lucro Líquido antes IR	R$ 57.565.190,73	R$ 63.171.008,61	R$ 64.919.387,08
Multa (C * D) - Limite de R$ 5.000.000,00	R$ 5.324.780,14	R$ 3.948.188,04	R$ 2.109.880,08
Total devido	**R$ 5.000.000,00**	**R$ 3.948.188,04**	**R$ 2.109.880,08**

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

VII. Da Responsabilidade Solidária

62. Conforme dispõe o artigo 4º da Lei 9.779/1999 a administradora Rio Bravo é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias do Fundo, sendo solidariamente responsável de acordo com o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/1966 (CTN).

63. No tocante à Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP), como perfeitamente demonstrado anteriormente neste Termo de Verificação Fiscal, esta faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal, sendo solidariamente responsável de acordo com o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/1966 (CTN).

> *Lei 9.779/1999*
>
> *Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo.*
>
> *Lei 5.172/1966*
>
> *Art. 124. São solidariamente obrigadas:*
>
> *I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;*
>
> *II - as pessoas expressamente designadas por lei.*
>
> *Parágrafo único. A solidariedade referida neste artigo não comporta benefício de ordem.*

VIII. Conclusão

64. Encerramos nesta data a ação fiscal junto ao sujeito passivo acima identificado, com lançamento de ofício, por meio de Auto de Infração, de crédito tributário de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, dos períodos de 01/2016 a 12/2018.

65. Fazem parte da fundamentação jurídica dos lançamentos todos os elementos citados neste Termo de Verificação e nos Autos de Infração anexos.

66. A auditoria fiscal ateve-se aos fatos e documentos descritos, ressalvado o direito de a Fazenda Nacional proceder a novos exames, caso surjam elementos novos que os justifiquem.

67. Este Termo de Verificação Fiscal é parte integrante e inseparável do Auto de Infração.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

68. Restando configurados os ilícitos fiscais acima descritos, para surtir os efeitos legais lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o art. 23 do Decreto 70.235/72.

MF/RFB/SRRF 8ª RF
Delegacia Especial de Instituições Financeiras – DEINF/SP
Divisão de Fiscalização – DIFIS

(Assinado digitalmente)

_____

JOSÉ EDUARDO VIANA
Auditor Fiscal da Receita Federal do Brasil
Matrícula SIAPE 1571927

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
DELEGACIA ESPECIAL DE INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS – DEINF/SP
DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO – DIFIS
RUA AVANHANDAVA, 55, 6° ANDAR, SÃO PAULO/SP, 01306-001, FONE (11)3121-1647

ANEXO I

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTABEIS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na BM&F Bovespa pela sigla "CCPR3". A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

Em 13 de junho de 2014, a Companhia, em conjunto com a Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("Cyrela"), entrou em acordo com o Caixa Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha ("FII PM") para o desenvolvimento da área denominada por "Gasômetro", localizada na região do Porto Maravilha, no Rio de Janeiro. A área possui um potencial construtivo de aproximadamente 450 mil m² e o projeto será desenvolvido em diversas fases, com uso misto, contemplando shopping center, empreendimentos residenciais e comerciais, além de hotéis.

Pelo modelo de negócio, o terreno e os Cepacs – Certificado de Potencial Adicional de Construção, serão adquiridos por meio de participação do FII PM no empreendimento. Em 31 de dezembro de 2016, o projeto encontra-se em fase de estudo e possui cláusulas resolutivas a serem superadas.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

a) As demonstrações financeiras da controladora, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM, que estão em conformidade com as IFRS emitidas pelo International Accounting Standards Board – IASB, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade CFC.

b) As demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis e a norma internacional IAS 1 – Presentation of Financial Statements emitida pelo IASB (referidos como "IFRS"), que contempla a orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), identificadas como consolidado.

Como não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado atribuíveis aos acionistas da controladora, constantes nas demonstrações contábeis consolidadas, e o patrimônio líquido e o resultado da controladora, constantes nas demonstrações contábeis individuais, a Companhia optou por apresentar essas informações em um único conjunto de demonstrações financeiras.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das desmonstrações financeiras estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações contábeis financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3 Base de consolidação

	Controladas	
Investimentos	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Aquarius Empreendimentos E Participacoes Ltda	100,00%	100,00%
Arraial Do Cabo Empreendimentos Imobiliarios Ltda (a)	-	100,00%
CCP Administradora de Shoppings Centers Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acacia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Acucena Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Alecrim Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Agata Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ambar Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ametista Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Asset Management Llc	100,00%	100,00%
CCP Aurora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Bromelia Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Caliandra Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Carvalho Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Cerrado Empreendimentos Imobiliarios S.A.	100,00%	100,00%
CCP Citrino Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Ebano Administradora Ltda	100,00%	100,00%
CCP Eucalipto Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Hortência Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Laranjeira Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lavanda Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Leasing Malls Consultoria Imobiliaria Ltda	100,00%	100,00%
CCP Lilac Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logistica 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Logistica Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00%	100,00%
CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários. Ltda	100,00%	100,00%
CCP Marfim Empreendimentos Imobiliários S/A	100,00%	100,00%
CCP Mármore Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Mogno Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Participações Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
CCP Pinheiro Empreendimentos Imobilirios Ltda	100,00%	100,00%
CCP Propriedades Imobiliárias Ltda	100,00%	100,00%
CCP Quartzo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00%	100,00%
Shopping Metropolitano Barra S.A	100,00%	100,00%
Fundo De Investimento Imobiliarios Centro Têxtil Internacional	100,00%	100,00%
Fundo De Investimento Imobiliarios Grand Plaza Shopping	100,00%	100,00%
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	100,00%	100,00%
Metropolitano Administradora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Miconia Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Millenium De Investimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Park Place Administracao De Estacionamentos Ltda	100,00%	100,00%
Tietê Administradora Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00%	100,00%
Ym Investimentos Ltda (b)	100,00%	-

(a) Participação vendida em 2016
(b) Participação adquirida em 2016

2.4. Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as IFRSs exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos: vida útil das propriedades para investimentos, custo orçado das obras, determinação de taxas de desconto a valor presente utilizadas na mensuração de certos ativos e

passivos de curto e longo prazos, provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas, perdas relacionadas a contas a receber, projeções para realização de imposto de renda e contribuição social diferidos, valor justo dos instrumentos financeiros, e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. O impacto de tais revisões é reconhecido no exercício em que são efetuadas.

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação, incorporação imobiliária e venda de imóveis

a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função no momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência

b) Na apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis são observados os procedimentos e normas estabelecidas pelas Resoluções CFC nº 1.266/09 e n° 1.187/09 do Conselho Federal de Contabilidade e os Pronunciamentos Técnicos CPCs 17, 30 e 12 e de Orientações OCPCs 01(R1) e 04, além da Interpretação Técnica ICPC 02 emitidos pelo CPC e efetuada da seguinte forma:

- Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor de venda. Os juros prefixados são apropriados ao resultado observando o regime de competência.

- Nas vendas de unidades não concluídas, a receita é apropriada de acordo com o critério estabelecido pela orientação técnica OCPC 04, detalhado a seguir:

- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos.

- Os custos incorridos são apropriados para o resultado de acordo com a fração ideal vendida até a data do fechamento.

- O custo orçado é revisado periodicamente, e pode ocasionar alterações nas estimativas iniciais. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

Permuta física

O valor justo do terreno é registrado na rubrica de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes, no momento da assinatura do instrumento particular ou do contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, conforme descrito no item “b” mencionado anteriormente.

2.4.3. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de apresentação das demonstrações

financeiras.

2.4.4. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.5. Títulos e valores mobiliários

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de "empréstimos e recebíveis", e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica "Receitas Financeiras".

2.4.6. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

O contas a receber oriundos da atividade de incorporação imobiliária são apresentados pelos montantes de realização, incluindo o ajuste a valor presente, reconhecidos de acordo com os critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.2.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.4.7. Estoques

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de locação ou venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis, inclusive operações de permuta calculadas pelo seu valor justo e custo do financiamento, se aplicável, conforme nota explicativa 2.4.2.

Os projetos imobiliários finalizados podem permanecer no estoque circulante até atingirem 12 meses de renda de aluguel (período estimado de maturação), sendo que após este prazo são transferidos para Propriedades para Investimento, caso a administração decida manter esta propriedade para obter renda.

2.4.7.1. Capitalização de juros

Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

2.4.8. Provisão para garantia

A Companhia oferece garantia para seus clientes. As garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens de construção e são prestadas por períodos de até 5 anos após a conclusão da obra. A Companhia repassa estes compromissos a seus fornecedores de bens e serviços de construção, portanto diluindo a exposição de fluxo de caixa.

2.4.9. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.4.10. Investimentos

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício ou em decorrência de ganhos ou perdas em reservas de capital é reconhecida como receita (ou despesa) operacional. Os efeitos destas movimentações adicionam ou reduzem o custo do investimento.

Nas demonstrações contábeis consolidadas, a Companhia registra também o investimento em empresas não consolidadas atraves do método de equivalência patrimonial.

2.4.11. Combinação de negócios

As aquisições de negócios são contabilizadas pelo método de aquisição. A contrapartida transferida em uma combinação de negócios é mensurada pelo valor justo, que é a soma dos valores justos dos ativos transferidos e dos passivos incorridos pela Companhia, na data de aquisição, para os antigos controladores da adquirida e das participações emitidas em troca do controle da investida, na data de aquisição. Os custos relacionados à aquisição são geralmente reconhecidos no resultado, quando incorridos.

2.4.12. Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 10 que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. A vida útil é revisada anualmente.

Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado e divulgado estes efeitos em nota explicativa.

2.4.13. Imobilizado

Composto pelos bens tangíveis, destinados à manutenção da Entidade, registrados ao custo de aquisição, são demonstrados líquido de depreciação, que é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11 que levam em consideração o prazo de vida

útil-econômica dos ativos.

2.4.14. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e perdas do valor recuperável, quando aplicável.

2.4.15. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.16. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição. Adicionalmente, os tributos incidentes sobre as receitas de algumas controladas são apurados com base no RET (Regime Especial de Tributação), aplicável à incorporação imobiliária.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

2.4.17. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.4.18. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de “impairment”)

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.4.19. Conversão em moeda estrangeira

As transações em moeda estrangeira são convertidas para reais usando-se as taxas de câmbio em vigor nas datas das transações. Os saldos das contas de balanço são convertidos pela taxa cambial da data do balanço. Ganhos e perdas cambiais resultantes da liquidação dessas transações e da conversão de ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconhecidos na demonstração do resultado, como resultado financeiro.

2.4.20. Ajuste de avaliação patrimonial

Os ajustes de avaliação patrimonial registrados no patrimônio líquido referem-se a avaliações de ativos e passivos a valor de mercado, principalmente instrumentos financeiros, líquido dos impostos incidentes.

2.4.21. Instrumentos financeiros e derivativos

Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, certificados de recebíveis, entre outros.

A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo

financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.4.22. Ajuste a valor presente

Os ativos e passivos monetários são sujeitos à avaliação do impacto de ajuste a valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subsequentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

2.4.23. Benefícios a funcionários e dirigentes

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 21.b.

2.4.24. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período. O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 28.

2.4.25. Informações por segmentos

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais informações financeiras separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.26. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.4.27. Informações suplementares

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam

informação financeira adicional.

2.4.28. Ação em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3. PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS

Normas e interpretações novas já adotadas

a) As normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRSs") novas e revisadas a seguir, em vigor para exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2016, foram adotadas nas demonstrações financeiras intermediárias. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante sobre os valores reportados e/ou divulgados para os períodos corrente e anterior:

Modificações a IAS 1/CPC 26 (R1)	Apresentação das Demonstrações Contábeis
Modificações à IFRS 11/CPC 19 (R2)	Acordo Contratual Conjunto
Modificações a IAS 16/CPC 27 e à IAS 38/CPC 04 (R1)	Esclarecimento dos Métodos de Depreciação e Amortização Aceitáveis
Modificações a IAS 16/CPC 27 e IAS 41/CPC 29	Agricultura: Plantas Produtivas.

b) Normas e interpretações novas ainda não adotadas

IFRS 15	Receitas de Contratos com Clientes (1)
IFRS 9	Instrumentos Financeiros (1)

(1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018.

Em 28 de maio de 2014, o IASB ("International Accounting Standards Board") emitiu a IFRS 15 - "Revenue from Contracts with Customers", que alterou significativamente os critérios de reconhecimento de receita. No segmento de incorporação imobiliária, o principal impacto ocorrerá na aplicação destes conceitos nos diferentes arranjos contratuais existentes, o que poderá ocasionar, para alguns destes contratos, a necessidade de alteração do momento em que determinada receita é contabilizada. Em outras palavras, os critérios do IFRS 15 podem determinar que determinadas vendas devem ser reconhecidas em um momento determinado e não

continuamente durante a construção, como normalmente aplicado atualmente. No âmbito das IFRSs ("International Financing Reporting Standards"), a norma entrará em vigor para períodos ou exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2018. A Administração da Companhia aguarda a edição dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, em continuidade à uniformização das práticas contábeis.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 100% e 105%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

Descrição	**Controladora**		**Consolidado**	
	31/12/2016	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Caixa e bancos	656	890	22.576	26.185
Aplicações	221.419	410.737	326.002	539.888
Total de caixa e equivalentes de caixa	**222.075**	**411.627**	**348.578**	**566.073**

5. TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Descrição	**Controladora**		**Consolidado**	
	31/12/2016	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Debêntures compromissadas	35.956	-	64.862	-

Refere-se a operações compromissadas, caracterizadas pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

6. CONTAS A RECEBER

Representado por:

Descrição	**Controladora**		**Consolidado**	
	31/12/2016	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Locações	330	236	80.731	76.296
Venda de unidades concluidas	-	-	23.172	259
Venda de unidades em construção	-	-	-	4.599
Serviços de administração	-	-	4.465	3.743
Subtotal saldo a receber	**330**	**236**	**108.368**	**84.897**
Linearização (a)	-		10.489	19.664
Provisão créditos liquidação duvidosa	-	-	(9.459)	(3.986)
Total do grupo contas a receber	**330**	**236**	**109.398**	**100.575**
Circulante	330	236	97.316	99.891
Não circulante	-	-	12.082	684

Em 31 de dezembro de 2016, a companhia possui o montante de R$ 10.324 referente recebíveis em atraso há mais de 180 dias.

a) Método contábil conforme CPC 6 – Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

7. ESTOQUES

Circulante	31/12/2016	31/12/2015
Edificio Torre Matarazzo	115	104
Thera Corporate	-	25.436
Thera Residencial e Saletas	5.538	-
Subtotal - Total circulante	**5.653**	**25.540**
Não circulante		
Thera Residencial e Saletas	-	187.049
Edificio Corporativo Centro Metropolitano	40.910	37.570
Edificio Corporativo Miss Silvia	347.586	196.919
Shopping Cerrado	286.374	253.527
Shopping Cidade São Paulo	-	594.514
Subtotal - Total não circulante	**674.870**	**1.269.579**
Total de Estoques	**680.523**	**1.295.119**

A movimentação consolidada de estoques, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são representadas da seguinte forma:

Saldo 2015	1.295.119
Aquisições	83.958
Vendas	(206.722)
Transferências	(412.523)
Capitalização Juros	(79.309)
Saldo 2016	680.523

Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2015	134.917
Juros capitalizados em 2016	29.252
Baixas de empreendimentos vendidos	(30.216)
Transferido para propriedade para investimento	(78.345)
Saldo em 31/12/2016	55.608

8. IMPOSTOS A COMPENSAR

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	96.645	77.776	102.256	82.884
Demais impostos a compensar	275	244	2.031	1.788
Total	**96.920**	**78.020**	**104.287**	**84.672**
Circulante	44.156	5.272	44.156	5.272
Não circulante	52.764	72.748	60.131	79.400

(a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo

artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9. INVESTIMENTOS

9.1. As principais informações das investidas em 31 de dezembro de 2016 e em 31 de dezembro de 2015 estão assim resumidas:

Investimentos	Ativo		Passivo		PL		Resultado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Em sociedades controladas								
Aquarius	99.554	102.043	10.546	10.383	89.008	91.660	24.043	24.731
Arraial do Cabo	-	316.169	-	207.450	-	108.719	-	8.047
CCP Adm de Shoppings	10.624	4.323	2.067	1.652	8.557	2.671	5.886	389
CCP Acácia	17.448	16.548	18	22	17.430	16.526	905	2.249
CCP Açucena	12.533	12.002	189	170	12.344	11.832	5.039	4.578
CCP Alecrim	6.181	5.447	86	95	6.095	5.352	2.228	2.236
CCP Ambar	14.291	14.924	238	270	14.053	14.654	4.439	6.656
CCP Ametista	2	2	2	2	-	-	(3)	(5)
CCP Agata	2	5	-	-	2	5	(3)	(2)
CCP Asset	19.927	21.912	-	-	19.927	21.912	1.638	1.225
CCP Aurora	253.112	212.026	192.901	151.872	60.211	60.154	(6.809)	(1.488)
CCP Bromélia	88.817	86.769	899	274	87.918	86.495	(1.260)	(16.100)
CCP Buriti	-	-	-	-	-	-	-	(2)
CCP Caliandra	296.069	282.635	108.477	83.087	187.592	199.548	(11.956)	(2.534)
CCP Carvalho	3	3	-	-	3	3	(3)	(3)
CCP Citrino	-	1	-	-	-	1	(3)	(3)
CCP Ébano	1	2	-	-	1	2	(2)	(3)
CCP Eucalipto	21.622	20.939	-	23	21.622	20.916	(3)	(3)
CCP Hortência	1	1	-	-	1	1	(2)	(3)
CCP Lavanda	-	1	-	-	-	1	(2)	(3)
CCP Laranjeira	1	1	-	-	1	1	(2)	(3)
CCP Leasing Malls	941	635	1.153	1.407	(212)	(772)	(1.506)	(2.150)
CCP Lilac	30.841	1	13.975	1	16.866	-	(595)	(3)
CCP Logistica	731.022	620.985	7.173	55	723.849	620.930	36.829	29.935
CCP Logistica 2	159.520	143.240	4	2	159.516	143.238	5.953	4.849
CCP Marmore	-	1	-	-	-	1	(3)	(3)
CCP Magnólia	517.681	525.155	164.161	184.380	353.520	340.775	(25.248)	(22.039)
CCP Marfim	438.505	449.730	151.388	164.892	287.117	284.838	(1.088)	2.458
CCP Mogno	482	2.949	287	68	195	2.881	126	1.963
CCP Nordeste	9.622	9.805	59	75	9.563	9.730	708	923
CCP Participações	239	227	1	-	238	227	11	16
CCP Pinheiro	2	2	-	-	2	2	(2)	(3)
CCP Propriedades	99.421	138.241	689	41.220	98.732	97.021	13.354	13.717
CCP Quartzo	2	2	-	1	2	1	(1)	(3)
Hatiha	62.826	56.032	3.599	2.388	59.227	53.644	14.396	5.956
Micônia	564.004	553.695	46.980	53.085	517.024	500.610	33.278	21.053
Millennium	125.713	113.684	5.300	8.118	120.413	105.566	48.042	28.911
Fundo Grand Plaza	204.122	204.448	12.499	12.409	191.623	192.039	54.187	53.118
Fundo Centro Têxtil	34.263	34.818	1.241	1.266	33.022	33.552	13.550	12.354
YM Investimentos Ltda	89.945	-	51	-	89.894	-	(165)	-
Em sociedades com controle compartilhado								
Carcavelos	9.924	9.657	3.671	2.994	6.253	6.663	(409)	(394)
Cyrela Tururin	3.435	3.440	21	955	3.414	2.485	(1)	68
CLD	28.752	25.514	252	211	28.500	25.303	(11)	(71)
CCP Canela	32.287	32.132	8	9	32.279	32.123	(102)	(191)
CCP Sandalo	65.169	70.847	56.937	57.796	8.232	13.051	(4.819)	(8.204)
Norte Shopping Belem	213.950	221.383	166.817	176.509	47.133	44.874	2.205	435
Prológis CCP Logistica	4.224	2.222	3.097	2.650	1.127	(428)	(745)	1.042
SPE Azione	308.795	307.694	111.083	123.504	197.712	184.190	943	4.717
Fundo Brasilio Machado	11.289	10.624	298	595	10.991	10.029	6.422	4.118
Total	**4.587.164**	**4.632.916**	**1.066.167**	**1.289.890**	**3.520.997**	**3.343.026**	**219.439**	**182.531**

9.2. As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Empresa		% Participação Direta	Saldo em 31/12/2015	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
Aquarius		99,99%	91.650	3	(26.695)	24.040	-	-	88.998
Arraial do Cabo	(a)	99,99%	133.259	(108.708)	-	-	-	(24.551)	-
CCP Adm de Shoppings		99,99%	2.671	-	-	5.886	-	-	8.557
Carcavelos		12,64%	842	-	-	(52)	-	-	79[illegible]
CCP Acácia		99,99%	16.539	-	-	905	-	-	17.44[illegible]
CCP Açucena		99,99%	11.831	-	(4.528)	5.040	-	-	12.34[illegible]
CCP Agata		99,99%	5	-	-	(3)	-	-	[illegible]
CCP Alecrim		99,99%	5.351	-	(1.484)	2.228	-	-	6.09[illegible]
CCP Ambar		99,99%	14.653	-	(5.040)	4.438	-	-	14.05[illegible]
CCP Ametista		99,99%	(1)	4	-	(3)	-	-	-
CCP Asset		100%	21.913	(3.625)	-	1.638	-	-	19.92[illegible]
CCP Aurora		100%	66.477	6.866	-	(6.809)	-	4.282	70.8[illegible]
CCP Bromélia		25,00%	24.177	671	-	(315)	-	-	24.53[illegible]
CCP Caliandra		62,50%	146.010	-	-	(7.472)	-	16.656	155.19[illegible]
CCP Canela		50,0%	16.402	130	-	(51)	-	-	16.48[illegible]
CCP Carvalho		100%	3	3	-	(4)	-	-	
CCP Citrino		99,99%	2	2	-	(3)	-	-	
CCP Ébano		99,99%	2	1	-	(3)	-	-	-
CCP Eucalipto		99,99%	25.319	709	-	(3)	-	2.645	28.67[illegible]
CCP Hortência		99,99%	1	2	-	(3)	-	-	-
CCP Laranjeira		99,99%	2	2	-	(2)	-	-	
CCP Lavanda		99,99%	1	1	-	(2)	-	-	-
CCP Leasing Malls		99,99%	(772)	2.066	-	(1.506)	-	-	(21[illegible])
CCP Lilac		99,99%	1	17.458	-	1.745	-	-	19.20[illegible]
CCP Logística		50,00%	327.129	33.045	-	18.415	160	(20)	378.72[illegible]
CCP Logistica 2		99,99%	149.583	12.086	(1.761)	5.952	(173)	-	165.68[illegible]
CCP Magnólia		99,99%	396.740	37.989	-	(25.246)	16	(1.144)	408.35[illegible]
CCP Marfim		25,00%	81.587	841	-	(272)	-	(212)	81.94[illegible]
CCP Marmore		100%	1	2	-	(2)	-	-	
CCP Mogno		99,99%	2.883	(2.310)	(500)	240	-	-	31[illegible]
CCP Nordeste		99,99%	9.729	-	(874)	709	-	-	9.56[illegible]
CCP Participações		100%	227	-	-	11	-	-	23[illegible]
CCP Pinheiro		99,99%	2	2	-	(2)	-	-	
CCP Propriedades		99,99%	97.011	1.070	(12.713)	13.352	-	-	98.72[illegible]
CCP Quartzo		99,99%	1	2	-	(1)	-	-	
CCP Sândalo		50,00%	6.525	-	-	(2.409)	-	-	4.11[illegible]
CLD		60,00%	15.382	1.925	-	(6)	-	-	17.30[illegible]
Cyrela Tururim		50,00%	1.242	466	-	(1)	-	-	1.70[illegible]
Fundo Brasilio Machado		50,00%	5.015	67	(2.797)	3.211	-	-	5.49[illegible]
Fundo CTI		51%	17.148	75	(7.271)	6.926	-	-	16.87[illegible]
Fundo Grand Plaza		61%	131.729	3.610	(37.142)	33.277	-	(28)	131.44[illegible]
Hatiha		100%	53.638	-	(8.812)	14.395	-	-	59.22[illegible]
Micônia		100%	578.904	(3.019)	(13.843)	33.274	-	-	595.31[illegible]
Millennium		99,99%	105.556	3	(33.195)	48.037	-	-	120.40[illegible]
Norte Shopping Belém		25,00%	11.745	13	-	552	-	(12)	12.29[illegible]
Prológis CCP Logistica		50,00%	(214)	1.150	-	(373)	-	-	56[illegible]
SPE Azione		40,00%	78.253	5.028	-	379	-	(211)	83.44[illegible]
YM Investimentos	(b)	100,00%	-	90.059	-	(164)	-	-	89.89[illegible]
Combinação de negócios	('c)		15.288	-	-	(923)	-	-	14.36[illegible]
Total investimentos			**2.661.442**	**97.689**	**(156.655)**	**179.020**	**3**	**(2.595)**	**2.778.904**

	Saldo em 31/12/2015	Subscrição (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
Controladas	2.526.250	88.910	(153.858)	177.770	3	(2.372)	2.636.703
Não controladas	135.192	8.779	(2.797)	1.250	-	(223)	142.201
Exercício findo em 31 de dezembro de 2016	**2.661.442**	**97.689**	**(156.655)**	**179.020**	**3**	**(2.595)**	**2.778.904**

(a) Venda Efetivada em 2016.

(b) Durante 2016, a Companhia adquiriu 100% da SPE YM Investimentos Ltda, pelo montante de R$ 86 milhões. Em decorrência de tal aquisição, deságio foi registrado no montante de R$ 3.843, na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas". Juntamente com tal aquisição, a Companhia emitiu uma opção de compra para os

vendedores no valor de R$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. Nenhum impacto foi registrado nas demonstrações financeiras em decorrência desta opção, pois a opção de compra, em 31 de dezembro de 2016, é altamente improvável que será exercida, pois está "fora do dinheiro", conforme definido no CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O valor presente de exercício da opção, em 31 de dezembro de 2016, é de aproximadamente R$ 100 milhões, significativamente superior ao valor justo das ações, de R$ 86 milhões.

(c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

	Controladora	
Descrição	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	10.238	10.541
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	1.150	1.770
Total	**14.365**	**15.288**

9.3. Investimentos em não controladas

A movimentação do investimento em empresas não controladas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Empresa	% Participação Direta	Saldo em 31/12/2015	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2016
CCP Canela	50,00%	16.402	130	-	(51)	-	-	16.481
CCP Sândalo	50,00%	6.526	-	-	(2.409)	(1)	-	4.116
CLD	60,00%	15.382	1.925	-	(6)	-	-	17.301
Cyrela Diamante	48,98%	8.651	648	(1.186)	156	154	-	8.423
Carcavelos	50,00%	842	-	-	(52)	-	-	790
Cyrela Tururin	50,00%	1.242	465	-	(1)	1	-	1.707
Fundo Brasilio Machado	50,00%	5.015	67	(2.797)	3.211	-	-	5.496
Norte Shopping Belém	25,00%	11.745	14	-	552	(8)	(5)	12.298
Prológis CCP Castelo	50,00%	-	160.023	-	7.469	-	-	167.492
Prológis CCP Fazenda	50,00%	5.623	-	(253)	75	-	-	5.445
Prológis CCP 7	50,00%	43.977	12.800	-	1.197	-	-	57.974
Prológis CCP 8	50,00%	65.874	(3)	(4.354)	4.600	3	-	66.120
Prológis CCP 10	50,00%	974	799	-	12	1	-	1.786
Prológis CCP 11	50,00%	3.807	-	-	18	(1)	-	3.824
Prológis CCP 12	50,00%	27.250	699	-	75	-	-	28.024
Prológis CCP 13	50,00%	7.377	3	-	15	-	-	7.395
Prológis CCP 14	50,00%	155.803	30.388	-	3.846	-	-	190.037
Prológis CCP 15	50,00%	94.512	(94.512)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 16	50,00%	2	2	-	(1)	-	-	3
Prológis CCP 17	50,00%	3	2	-	(2)	(1)	-	2
Prológis CCP 18	50,00%	3	2	-	-	(1)	-	4
Prológis CCP 19	50,00%	3	2	-	(1)	(1)	-	3
Prológis CCP 20	50,00%	3	2	-	(2)	-	-	3
Prológis CCP 21	50,00%	3	2	-	(1)	(1)	-	3
Prológis CCP 22	50,00%	3	3	-	-	(1)	-	5
Prológis CCP Cajamar	50,00%	11.317	-	(1.759)	1.050	(1)	-	10.607
Prológis CCP Rio Guandu	50,00%	63.392	(1)	(2.258)	1.820	1	-	62.954
Prológis CCP Jordanésia	50,00%	8.298	-	(1.640)	591	(3)	(4)	7.242
Prológis CCP Logistica	50,00%	(214)	1.150	-	(373)	-	-	563
Prológis CCP Serra do Ja	50,00%	10.534	1.550	-	33	-	-	12.117
Prológis CCP Tonolli	50,00%	12.135	-	(667)	563	(2)	(6)	12.023
Prológis CCP Tucano 1	50,00%	82.449	-	(5.927)	6.232	-	-	82.754
Prológis CCP Tucano 2	50,00%	117.917	-	(7.903)	8.213	-	-	118.227
Prológis CCP Tucano 3	50,00%	70.641	-	(5.927)	6.240	-	-	70.954
SPE Azione	40,00%	78.252	5.031	-	378	(106)	(106)	83.449
Combinação de negócios		2.204	-	-	-	-	-	2.204
Outros Investimentos (a)		-	26.880	(2.777)	(56)	-	-	24.047
Total investimentos		**927.947**	**148.071**	**(37.448)**	**43.391**	**33**	**(121)**	**1.081.873**

(a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 – Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

10. PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem de imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 são assim representados por:

Descrição	% Depreciação	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	924	924	2.118.199	1.587.411
Terrenos	-	961	961	274.816	226.535
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	89.039	84.871
Total custo		**1.885**	**1.885**	**2.482.054**	**1.898.817**
(-) Depreciação acumulada		(103)	(82)	(135.639)	(108.555)
Total das propriedades para investimento		**1.782**	**1.803**	**2.346.415**	**1.790.262**

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são representadas da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adições	Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências	Saldo em 31/12/2016
Edifícios e construções	1.483.309	3.446	(31.459)	(923)	76.962	454.430	1.985.765
Terrenos	226.535	760	-	-	-	47.416	274.711
Benfeitorias em andamento	80.299	6.013	-	-	-	(1.929)	84.383
Benfeitorias em imóveis	120	1.700	(137)	-	-	(126)	1.557
Total	**1.790.262**	**11.919**	**(31.596)**	**(923)**	**76.962**	**499.791**	**2.346.415**

Descrição	Saldo em 31/12/2014	Adições	Depreciação	Baixas	Capitalização	Transferências	Saldo em 31/12/2015
Edifícios e construções	428.390	-	(25.566)	(2.163)	(1.382)	1.084.029	1.483.309
Terrenos	161.768	686	-	(1.019)	-	65.100	226.535
Benfeitorias em andamento	25.397	15.993	-	(130)	-	39.039	80.299
Benfeitorias em imóveis	160	-	(41)	-	-	-	120
Total	**615.715**	**16.679**	**(25.606)**	**(3.312)**	**(1.382)**	**1.188.168**	**1.790.262**

A Companhia optou pelo registro a valor de custo. Segue abaixo comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, conforme CPC 28 – Propriedades para Investimento) em 31 de dezembro de 2016:

Propriedades	Valor justo em 31/12/2016	Valor contábil em 31/12/2016	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.383.443	353.175	1.030.268
Galpões	86.083	37.459	48.624
Shoppings	2.455.333	1.924.307	531.026
Outros	94.270	31.474	62.796
Total	**4.019.129**	**2.346.415**	**1.672.714**

A avaliação foi atualizada e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- Comparativo direto de dados do mercado: por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

- Método involutivo: o método involutivo permite analisar qual valor seria pago por determinado imóvel em função de seu potencial de aproveitamento para incorporação.

- Método da renda – capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise

pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

- Método da renda – fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

11. IMOBILIZADOS E INTANGÍVEIS

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Imobilizado					
Edifícios e construções (a)	2,0% a 2,7%	-	-	2.793	3.280
Móveis e utensílios	10%	18	18	221	146
Equipamentos processamento dados	20%	569	569	1.340	1.171
Total custo		**587**	**587**	**4.354**	**4.597**
(-) Depreciação acumulada		(475)	(375)	(711)	(763)
Imobilizado líquido		**112**	**212**	**3.643**	**3.834**
Intangível					
Software e hardware	20%	12	12	202	226
Total custo		**12**	**12**	**202**	**226**
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(71)	(56)
Intangível líquido		**2**	**2**	**131**	**170**

(a) Refere-se à área destinada para uso próprio da Companhia no 14º andar do Edifício Square não possuindo a finalidade de imóvel para renda.

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2015	Adição / Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência	Saldo em 31/12/2016
Imobilizado					
Edifícios e construções	3.059	(702)	(28)	463	2.792
Móveis e utensílios	268	67	(8)	(132)	195
Equipamento de processamento de dados	507	130	(148)	167	656
Total	**3.834**	**(505)**	**(184)**	**498**	**3.643**
Intangível					
Software	170	(24)	(15)	-	131
Total	**170**	**(24)**	**(15)**		**131**

12. EMPRÉSTIMOS, FINANCIAMENTOS, DEBÊNTURES E NOTAS PROMISSÓRIAS

12.1. Empréstimos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	179.487	188.009	179.487	188.009
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	14.329	17.027	14.329	17.027
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	20.226	23.068	20.226	23.068
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	224.889	250.044	224.889	250.044
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	78.353	97.842
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	31.912	36.087	31.912	36.087
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	141.388	148.664
Banco Itaú	29/03/2012	10,31% a.a. + TR	(h)	-	-	-	90.175
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	18.210	19.575	18.210	19.575
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(j)	21.937	23.506	21.937	23.506
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(k)	36.945	40.554	36.945	40.554
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(l)	14.181	14.563	14.181	14.563
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(m)	57.978	59.979	57.978	59.979
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(n)	29.599	32.465	29.599	32.465
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(o)	86.777	90.879	86.777	90.879
Bradesco	12/12/2014	9,50% a.a. + TR	(p)	279.958	273.874	279.958	273.874
Bradesco	12/05/2014	9,50% a.a. + TR	(q)	-	-	80.573	78.683
Banco Itaú	03/08/2015	9,80% a.a. + TR	(r)	-	-	82.374	39.505
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(s)	-	-	108.030	82.277
Total				**1.016.428**	**1.069.630**	**1.507.146**	**1.606.777**
Passivo circulante				154.260	114.592	238.174	208.040
Passivo não circulante				862.168	955.038	1.268.972	1.398.737

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2018	103.359	150.969
2019	103.359	152.224
2020	103.359	152.767
2021	102.647	136.958
2022	100.511	134.821
Acima de 6 anos	348.933	541.233
Total	**862.168**	**1.268.972**

(a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor em segundo grau das quotas e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses, sendo o primeiro vencimento em 2 de fevereiro de 2016.

(b) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2014.

(c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de fevereiro de 2013.

(d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia, para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 22 de outubro de 2014.

(e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 84 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de outubro de 2013. Como garantia foram hipotecadas em 1° grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira.

(f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de agosto 2013.

(g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 114 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de março de 2015.

(h) A controlada Arraial do Cabo contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Thera Berrini Corporate. O prazo de amortização é de 125 meses, sendo o primeiro vencimento em 10 de julho de 2015. Esta divida foi transferida junto a venda da SPE Arraial do Cabo.

(i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiaí II. O prazo de amortização é de 150 meses, sendo o primeiro vencimento em 26 de novembro de 2014.

(j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 24 de setembro de 2015.

(k) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 03 de outubro de 2016.

(l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 25 de outubro de 2015.

(m) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento previsto para 30 de setembro de 2016.

(n) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de abril de 2015.

(o) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 176 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de janeiro de 2016.

(p) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.

(q) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnolia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses, sendo o primeiro vencimento em 12 de janeiro de 2015.

(r) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses, sendo o primeiro vencimento em 15 de abril de 2018.

(s) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 149 meses, sendo o primeiro vencimento em 02 de setembro de 2017.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações, entre elas, se ocorrer o retardamento do andamento das obras ou sua paralisação por mais de 90 dias, salvo motivo justificável aceito pela instituição credora.

Por se tratarem de contratos de SFH – Sistema Financeiro de Habitação, a garantia dos empréstimos é o próprio empreendimento financiado.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2015	**1.069.630**	**1.606.777**
Captações	297	64.456
Pagamento de principal	(100.517)	(216.300)
Pagamentos juros	(72.875)	(130.238)
Juros provisionados	90.065	112.195
Juros capitalizados - estoque	29.252	69.148
Comissões apropriadas	576	1.108
Saldo em 31/12/2016	**1.016.428**	**1.507.146**

12.2. Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2016	31/12/2015
Debêntures	701.190	770.641
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(7.250)	(3.628)
Juros sobre debêntures	101.887	114.654
Total	**795.827**	**881.667**
Circulante	152.761	201.534
Não circulante	643.066	680.133

a) Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia, em favor dos titulares das debêntures, sendo 300 debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000, com valor total da emissão de R$ 300.000, e vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

O valor nominal unitário das debêntures, acrescidos dos juros, começaram a ser amortizados após o período de carência do principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas, desde 15 de abril de 2012.

Todas as debêntures remuneram a taxa correspondente a 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("taxa DI"), acrescida de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis).

Os gastos com a 1ª emissão de debêntures totalizaram R$ 6.076, os quais estão sendo amortizados pelo mesmo período do principal.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 77.437 (R$ 139.417 em 31 de dezembro de 2015).

b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R$10, sendo o valor total da emissão de R$204.420. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros estão sendo amortizados semestralmente desde agosto de 2012.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 62.459 (R$ 215.491 em 31 de dezembro de 2015).

c) Em 11 de janeiro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 3ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 15.000 debêntures, com valor nominal unitário de R$10, sendo o valor total da emissão de R$150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em janeiro de 2017 e 2018, e os juros semestralmente desde julho de 2013.

Esta debêntures em 31 de dezembro de 2016 esta quitada (R$ 160.028 em 31 de dezembro de 2015).

d) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de especie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 207.337 (R$ 207.116 em 31 de dezembro de 2015).

e) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversiveis em ações, de especie quirografária, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R$ 150.000. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diarias dos DI, acrescida de 0,80% ao ano. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 159.528 (R$ 159.615 em 31 de dezembro de 2015).

f) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R$ 1.000.000,00, sendo o valor total da emissão de R$ 92.000.000,00. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 88.821.

g) Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10.000,00, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000.000,00. As debentures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2016 é de R$ 200.245.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	**881.667**
Pagamentos juros	(123.423)
Pagamento de principal	(358.001)
Adição Principal	292.000
Juros provisionados	107.301
Provisão Comissão	(5.235)
Comissões apropriadas	1.518
Saldo em 31/12/2016	**795.827**

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2018	220.552
2019	201.497
2020	103.153
2021	38.326
2022	24.982
6 anos ou mais	60.540
Total	**649.050**
Comissão a apropriar	(5.984)
Saldo em 31/12/2016	**643.066**

1ª emissão - Cláusulas contratuais (garantia adicional)

As obrigações da Companhia com relação a 1ª emissão de debêntures serão garantidas nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Contrato de Garantia") e seus Aditamentos celebrados entre a Companhia, as controladas CCP Propriedades Imobiliárias Ltda., Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda., Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda., CCP Nordeste Empreendimentos Imobiliários Ltda., Hatiha Comercial Imobiliária Ltda., CCP Açucena Empreendimentos Imobiliários Ltda. e CCP Alecrim Empreedimentos Imobiliários Ltda. e o Agente Fiduciário, tendo como objeto a cessão fiduciária dos direitos de créditos provenientes de determinados contratos de locação de imóveis, cujos pagamentos deverão ser centralizados em contas vinculadas, num fluxo mínimo mensal total de R$ 6.500.

Além desses compromissos financeiros, existem outros compromissos assumidos, entre os quais, relacionados aos eventos:

- Alterações na estrutura societária, tais como fusões, cisões e incorporações em transações que excedam a 10% do patrimônio líquido.
- Transferência ou cessão de controle acionário.
- Redução do capital social que não para absorção de prejuízos.
- Proibição da transformação em sociedade limitada.
- Não renovação de autorizações e licenças, inclusive ambientais.
- Cumprimento de decisões judiciais transitadas em julgado.

Esses compromissos foram cumpridos para o exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

2ª, 3ª e 5ª emissão - "Covenants"

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue.

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	Até 31.12.2013, inclusive	Até 31.12.2014, inclusive	Até a data de vencimento
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a:	4.0x	3.75x	3.5x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a	1.4x	1.4x	1.4x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

6ª emissão - "Covenants" e Hipotecas de 1º grau

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas informações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	Até 15.01.2019, inclusive
Dívida corporativa líquida/EBITDA	4.0x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2016.

Sobre as Hipotecas de 1º grau:

As debêntures contam com hipoteca de 1º grau dos imóveis indicados a seguir ("Imóveis"), em garantia do pontual e integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca ("Garantias Reais" e "Contratos de Garantia" respectivamente):

(i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(ii) imóvel objeto da matrícula nº 23.579, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iii) imóvel objeto da matrícula nº 84.631, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(iv) imóvel objeto da matrícula nº 161.876 (conjunto 31 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(v) imóvel objeto da matrícula nº 161.877 (conjunto 32 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Millenium de Investimentos Imobiliários Ltda.;

(vi) imóvel objeto da matrícula nº 161.881 (conjunto 52 do Faria Lima Financial Center), do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da Aquarius Empreendimentos e Participações Ltda.

12.3. Notas Promissórias

Controladora e consolidado	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Notas Promissórias	150.000	-
Juros sobre Notas Promissórias	9.470	-
(-) Gastos com comissões a amortizar	-363	-
Total	**159.107**	**-**
Circulante	24.107	-
Não circulante	135.000	-

A Companhia completou no terceiro trimestre a emissão de R$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia real a hipoteca de 1º. Grau das salas 31, 32, 41, 42, 61, 62, 71 e 72 do edifício JK 1455. O prazo para pagamento é de três anos, com vencimentos a cada cento e oitenta dias contados a partir de cada emissão de série (total de seis séries). Cada série é amortizada no seu total na data do vencimento. O custo da operação é de CDI + 0,85% por ano.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2015	**-**
Captação Principal	150.000
Pagamentos juros	(18)
Juros provisionados	9.488
Provisão Comissão	(396)
Comissões apropriadas	33
Saldo em 31/12/2016	**159.107**

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2016 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2018	15.000
2019	120.000
Saldo em 31/12/2016	**135.000**

13. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
PIS	47	38	566	289
COFINS	276	225	2.675	1.388
ISS	10	11	449	900
IRPJ	-	-	5.271	6.140
CSLL	-	-	2.045	2.232
RET	-	-	-	71
IPTU	-	-	-	1.578
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	71	21	895	1.275
Demais	-	-	43	-
Total	**404**	**295**	**11.944**	**13.873**

14. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	22.457	10.637
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	4.857
Res sperata	-	-	60.590	73.003
Total	**-**	**-**	**83.047**	**88.497**

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Contas a receber – locação	-	-	1.644	1.546
Contas a receber – vendas circulante	-	-	-	214
Total circulante	**-**	**-**	**1.644**	**1.760**
Res-sperata	-	-	8.804	9.474
Total não circulante	**-**	**-**	**8.804**	**9.474**
Total dos impostos diferidos	**-**	**-**	**10.448**	**11.234**
PIS	-	-	540	564
COFINS	-	-	2.491	2.602
IRPJ	-	-	5.399	5.886
CSLL	-	-	2.018	2.182

15. TRIBUTOS A PAGAR, PARCELAMENTOS E DEPÓSITOS JUDICIAIS

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
PIS e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
Refis IV (b)	(1.553)	(3.171)
Subtotal	**(11.034)**	**(12.652)**
Depósitos judiciais	11.384	12.987
Total Ativo não circulante	**350**	**335**

(a) PIS e COFINS

Valores correspondentes ao período compreendido entre março de 2001 até a data atual para COFINS e PIS, no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2015), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2015).

(b) REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de

autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2016 possui os montantes de R$ 1.553, registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e na rubrica "Depósitos judiciais".

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R$ 1.618.

Até a presente data, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R$ 1.553.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

16. PARTES RELACIONADAS

a) Partes relacionadas

ATIVO	**Controladora**		**Consolidado**	
Partes relacionadas	**31/12/2016**	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Cyrela Brazil Realty S.A.	-	-	-	3.533
CCP Caliandra (a)	-	-	36.155	30.064
Outros	135	20	778	-
Total partes relacionadas	**135**	**20**	**36.933**	**33.597**

(a) Aporte para futuro aumento de capital desproporcional (AFAC).

b) Contratos de mútuos

Algumas empresas do grupo firmaram contratos de mútuo com alguns locatários, com o objetivo de que eles utilizem o montante para efetuar reformas necessárias no bem locado. O valor emprestado deverá ser devolvido para a locadora corrigido pela variação do CDI, conforme condições estabelecidas em contrato. Em 31 de dezembro de 2016 o saldo esta assim representado:

ATIVO

Empreendimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/122015	31/12/2016	31/122015
Thera	-	9.250	-	9.250
Shopping Tiete	-	-	217	412
Shopping Cidade São Paulo	-	-	2.037	2.974
Shopping Metropolitano	-	-	2.840	3.007
Shopping Cerrado	-	-	3.219	-
Total	**-**	**9.250**	**8.313**	**15.643**

c) Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Mensal 2016
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	279
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	77
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2018	IGP-DI	75
Total				**431**

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Mensal 2015
JK1455	3º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	252
JK1455	4º	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	252
JK1455	5º (Parte)	01/06/2013 à 31/05/2018	IGP-M	7
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2015	IGP-DI	72
Total				**583**

d) Remuneração da administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de dezembro de 2016 e 2015 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Remuneração aos administradores	4.214	3.360	7.776	5.699
Remuneração aos conselheiros	564	286	564	286
Total	**4.778**	**3.646**	**8.340**	**5.985**

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2016, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R$ 8.800.

17. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

a) Adiantamento para Aquisição de imóveis

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Faria Lima	108.513	108.513
Não circulante	**108.513**	**108.513**

A permuta física do Faria Lima foi registrada de acordo com o valor estabelecido em contrato, cujo o empreendimento está em construção.

18. PROVISÕES PARA RISCOS TRABALHISTAS, FISCAIS E CÍVEIS

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R$ 1.660 no consolidado, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R$ 163.301 em 31 de dezembro de 2016.

Das causas possíveis, segue os casos mais relevantes:

- Ação no empreendimento Matarazzo, onde em setembro de 2013, o Ministério Público do Estado de São Paulo ajuizou Ação Civil Pública, objetivando a imposição de novas obrigações para a Companhia, referentes aos empreendimentos "Shopping Cidade São Paulo" e "Torre Matarazzo". O pedido liminar foi acolhido pelo juiz de primeira instância e a Companhia, através de suas subsidiárias, interpôs Agravo de Instrumento contra a referida decisão e em 15 de abril de 2014 foi publicada sentença julgando improcedente o pedido do Ministério Público, afirmando que o empreendimento foi objeto de diversas fiscalizações dos respectivos órgãos e não foi constada nenhuma ilegalidade; entretanto foi mantida a liminar que determina a obrigação de elaborar relatório de impacto de vizinhança e de tráfego, e execução das providências identificadas neste estudo. Diante disso, a Companhia: a) apelou da sentença em razão da manutenção da liminar e; b) interpôs agravo de instrumento no qual conseguiu suspender a liminar mantida pela sentença. A ação foi julgada improcedente. Interposto o recurso de apelação da MP com pedido de tutela antecipada para impedir inauguração do empreendimento, face à inexistência de estudo de impacto de transito. Recebida a apelação no efeito devolutivo, os atos foram encaminhados ao Relator, que indeferiu a tutela pleiteada pelo MP. Aguarda-se julgamento do recurso. A Companhia entende que está cumprindo integralmente todas as obrigações legais e contratuais que assumiu com os órgãos competentes, e portanto, não reconheceu nenhuma obrigação adicional em decorrência desta Ação Civil Pública. Em 31 de dezembro de 2016 o valor atualizado é R$ 151.088.

19. RES SPERATA A APROPRIAR

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Shopping Grand Plaza	1.521	3.655
Shopping Tiete	7.832	13.552
Shopping Metropolitano	5.266	8.905
Shopping Cidade São Paulo	35.281	37.890
Shopping Cerrado	3.408	3.182
Total	**53.308**	**67.184**
Total circulante	**10.662**	**13.719**
Total não circulante	**42.646**	**53.465**

20. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2016 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2015	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2016	119.663.612	799.763

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b) Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

c) Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.

- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas (vide letra f).

- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

d) Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração a criação de um programa de recompra de ações de emissão da Companhia, a serem mantidas em tesouraria para posterior cancelamento ou venda na Bolsa de Valores. Em decorrência desta aprovação, foram adquiridas 96.500 ações ordinárias em 2010, ao custo médio de R$12,41 por ação, totalizando R$1.198 e 3.719.500 ações ordinárias em 2011, ao custo médio de R$13,49 por ação, totalizando R$50.176.

Em 14 de fevereiro de 2012, o Conselho de Administração aprovou o cancelamento de 3.500.000 ações em tesouraria, sem redução de capital.

Em 31 de dezembro de 2016, a Companhia possuí 247.938 ações a um valor de R$ 3.326.

21. BENEFÍCIOS A DIRETORES E EMPREGADOS

a) Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b) Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Shoppings Centers Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2016 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R$ 5.172 (R$ 4.332 em 31 de dezembro de 2015), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

a. Riscos de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota

procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

b. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

c. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	**Controladora**		**Consolidado**	
	31/12/2016	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Ativos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Caixa e equivalentes de caixa	222.075	411.627	348.578	566.073
Titulos e valores mobiliários	35.956	-	64.862	-
Partes relacionadas	135	20	36.933	33.597
Contas a receber	330	236	109.398	100.575
Passivos financeiros				
Avaliados pelo método de custo amortizado:				
Financiamentos	1.016.428	1.069.630	1.507.145	1.606.777
Debêntures	795.827	881.667	795.827	881.667
Fornecedores	734	482	30.230	38.201

d. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2016, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

e. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora				Consolidado			
Índice	**Risco**	**%**	**Cenario provável**	**Cenario possível - stress 25%**	**Cenario remoto - stress 50%**	**Base**	**Cenario provável**	**Cenario possível - stress 25%**	**Cenario remoto - stress 50%**	**Base**
Ativo										
CDI	Decréscimo do Índice	-10,60%	(23.470)	(17.603)	(11.735)	221.419	(34.556)	(25.917)	(17.278)	326.002
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	10,60%	(192.099)	(240.124)	(288.149)	(1.812.256)	(244.115)	(305.144)	(366.173)	(2.302.972)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 10,60%.

f. Resultado financeiro

O resultado financeiro para os trimestres findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	**31/12/2016**	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Receita de aplicações financeiras	33.241	41.647	48.565	54.592
Outros	6.142	4.477	16.415	7.287
Total receitas financeiras	**39.383**	**46.124**	**64.980**	**61.879**
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(119.665)	(122.713)	(181.690)	(159.407)
Juros e atualização sobre debêntures	(106.953)	(120.664)	(106.953)	(120.664)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(9.488)	-	(9.488)	-
Outros	(5.014)	(3.942)	(7.286)	(23.220)
Juros capitalizados	(2.595)	65.496	(2.595)	65.496
Total despesas financeiras	**(243.715)**	**(181.823)**	**(308.012)**	**(237.795)**
Resultado financeiro líquido	**(204.332)**	**(135.699)**	**(243.032)**	**(175.916)**

23. COMPROMISSOS, ÔNUS E RESPONSABILIDADES EVENTUAIS

a) Com partes relacionadas

A unidade imobiliária abaixo foi fornecida em garantia para passivos financeiros da Cyrela Brazil Realty S.A.:

Permutas		**Compromisso**	
Empreendimento	**Sala**	**Valor**	**Garantia**
Ed. Faria Lima Financial Center	92	10.815	Permuta terreno – Contemporâneo Campo Belo

Nenhum passivo foi registrado, pois a Companhia entende que esta garantia não será exercida.

24. RECEITA LÍQUIDA

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos exercícios:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Receita bruta	**5.137**	**6.502**	**449.355**	**408.533**
- Locação de imóveis	2.605	2.706	312.528	311.093
- Vendas de imóveis	-	-	58.026	23.050
- Prestação de serviços	2.532	3.796	78.801	74.390
Deduções sobre a receita	**(500)**	**(582)**	**(28.104)**	**(24.240)**
- Descontos Concedidos	-	-	(3.672)	(6.617)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(500)	(582)	(24.432)	(17.623)
Receita líquida	**4.637**	**5.920**	**421.251**	**384.293**

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda.

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shopping Centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Informação por Segmento - Dezembro.2016							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	111.274	4.334	177.364	-	2.294	17.262	312.528
Venda	26.932	31.000	-	-	94	-	58.026
Prestação de serviços	2.532	-	-	76.269	-	-	78.801
Total	**140.738**	**35.334**	**177.364**	**76.269**	**2.388**	**17.262**	**449.355**
Deduções da receita							
Locação	(5.949)	(1.294)	(11.533)	-	(87)	-	(18.863)
Venda	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.229)	-	-	(9.229)
Total	**(5.949)**	**(1.294)**	**(11.533)**	**(9.229)**	**(99)**	**-**	**(28.104)**
Receita líquida	**134.789**	**34.040**	**165.831**	**67.040**	**2.289**	**17.262**	**421.251**
Custo							
Locação	(14.518)	(1.119)	(64.359)	-	(1.445)	(3.484)	(84.925)
Venda	(7.695)	(16.427)	(3)	-	(1.552)	-	(25.677)
Prestação de serviços	-	-	-	(53.083)	-	-	(53.083)
Total	**(22.213)**	**(17.546)**	**(64.362)**	**(53.083)**	**(2.997)**	**(3.484)**	**(163.685)**
Lucro bruto	**112.576**	**16.494**	**101.469**	**13.957**	**(708)**	**13.778**	**257.566**
Ativos operacionais	**768.782**	**37.459**	**2.183.570**	**-**	**5.538**	**31.475**	**3.026.824**

Informações por região - Dezembro.2016					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	422.670	23.383	1.550	1.752	449.355
Deduções da receita	(24.083)	(3.949)	(72)	-	(28.104)
Receita liquida	**398.587**	**19.434**	**1.478**	**1.752**	**421.251**
Custos	(140.779)	(22.282)	(624)	-	(163.685)
Lucro Bruto	**257.808**	**(2.848)**	**854**	**1.752**	**257.566**
Ativos Operacionais	**2.367.477**	**651.401**	**7.946**	**-**	**3.026.824**

Informação por Segmento - Dezembro/2015							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	117.188	7.836	162.642	-	-	33.169	320.835
Venda	-	-	-	-	17.103	-	17.103
Prestação de serviços	-	-	-	70.595	-	-	70.595
Total	**117.188**	**7.836**	**162.642**	**70.595**	**17.103**	**33.169**	**408.533**
Deduções da receita							
Locação	(9.164)	(286)	(5.627)	-	-	(647)	(15.724)
Venda	-	-	-	-	(558)	-	(558)
Prestação de serviços	-	-	-	(7.958)	-	-	(7.958)
Total	**(9.164)**	**(286)**	**(5.627)**	**(7.958)**	**(558)**	**(647)**	**(24.240)**
Receita líquida	**108.024**	**7.550**	**157.015**	**62.637**	**16.545**	**32.522**	**384.293**
Custo							
Locação	(12.056)	(550)	(53.667)	-	-	(7.202)	(73.475)
Venda	-	-	-	-	(4.956)	-	(4.956)
Prestação de serviços	-	-	-	(52.411)	-	-	(52.411)
Total	**(12.056)**	**(550)**	**(53.667)**	**(52.411)**	**(4.956)**	**(7.202)**	**(130.842)**
Lucro bruto	**95.968**	**7.000**	**103.348**	**10.226**	**11.589**	**25.320**	**253.451**
Ativos operacionais	**626.444**	**55.227**	**2.158.655**	**-**	**212.589**	**32.466**	**3.085.381**

Informações por região - Dezembro/2015					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	359.449	45.715	1.565	1.804	408.533
Deduções da receita	(21.149)	(3.034)	(57)	-	(24.240)
Receita liquida	**338.300**	**42.681**	**1.508**	**1.804**	**384.293**
Custos	(97.139)	(33.168)	(535)	-	(130.842)
Lucro Bruto	**241.161**	**9.513**	**973**	**1.804**	**253.451**
Ativos Operacionais	**2.417.965**	**659.219**	**8.197**	**-**	**3.085.381**

As informações por região levam em consideração a localização do imóvel que gerou o resultado.

26. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Comissões	(861)	-	(3.180)	(620)
Condomínios e aluguéis	-	-	(33.049)	(31.410)
Custo de construção	-	-	(25.677)	(4.464)
Demais gastos com vendas	-	(750)	(6.282)	(5.165)
Depreciação, amortização e exaustão	(121)	(133)	(32.718)	(25.949)
Despesas com pessoal	(13.338)	(15.730)	(28.720)	(35.981)
Impostos e taxas	-	-	(2.932)	(3.511)
Manutenção	-	-	(5.647)	(5.431)
Outras receitas e despesas	(13.677)	(2.013)	(15.227)	(3.720)
Propaganda e publicidade	-	-	(202)	(2.338)
Serviços profissionais e contratados	(4.686)	(3.439)	(62.985)	(55.489)
Total	**(32.683)**	**(22.065)**	**(216.619)**	**(174.078)**
Alocado em:				
Custos	(20)	(20)	(163.685)	(130.842)
Despesas comerciais	(2.112)	(2.357)	(11.658)	(9.894)
Despesas gerais e administrativas	(24.712)	(14.187)	(31.591)	(23.861)
Remuneração da administração	(4.778)	(3.646)	(8.340)	(5.985)
Participações de empregados e administradores	(1.061)	(1.855)	(1.345)	(3.496)
Total	**(32.683)**	**(22.065)**	**(216.619)**	**(174.078)**

27. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2016	**31/12/2015**	**31/12/2016**	**31/12/2015**
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(21.326)	23.273	-	-
Expectativa da despesa de IRPJ e CSLL as alíquotas nominais - 34%	7.251	(7.913)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	61.180	51.339	-	-
Outras adições e exclusões permanentes	1.742	(3.558)	-	-
Créditos tributários sobre prejuízos fiscais, não constítuidos	**70.173**	**39.868**	-	-
Lucro antes do imposto de renda das controladas cuja tributação é feita com base no lucro presumido e regime especial de tributação:	**-**	**-**	**128.862**	**76.977**
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	**-**	**-**	(40.789)	17.182
Base de cálculo - tributação pelo regime do lucro presumido, utilizando-se a receita bruta de vendas como base para cálculo	**-**	**-**	88.073	94.159
IRPJ/CSLL - Total (2) (34% - alíquota vigente)	**-**	**-**	**(29.945)**	**(32.014)**
IRPJ/CSLL - Controladora Total (1)	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**-**	**-**	**(29.945)**	**(32.014)**
Imposto de Renda e Contribuição Social corrente	**-**	**-**	**(29.945)**	**(32.014)**

28. LUCRO POR AÇÃO

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o semestre findo em 31 de dezembro de 2016 e de 2015.

O cálculo básico de lucro/prejuízo por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro/prejuízo diluído por ação é calculado através da divisão do lucro/prejuízo líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros/prejuízos por ação, lucro/prejuízo básico e diluído por mil ações:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2016	31/12/2015
Lucro (Prejuízo) líquido	(21.326)	23.308
Quantidade de ações	119.664	119.664
Lucro por ação	(0,178)	0,193

29. EMPREENDIMENTOS EM ANDAMENTO

Destacamos abaixo o empreendimento comercializado e com a construção em andamento durante o semestre findo em 31 de dezembro de 2016:

Empreendimento	Consolidado			
	Receita reconhecida até 31/12/2016	Receita a incorrer em 31/12/2016	Custo incorrido até 31/12/2016	Custo a incorrer em 31/12/2016
Torre Matarazzo	58.829	274	(23.765)	(111)

30. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS LÍQUIDAS

Operações - 31/12/2016	Controladora	Consolidado
Thera Corporate - Arraial a)	27.551	27.551
Morizono - YM b)	3.843	3.843
Lilac - PDG c)	-	5.772
Demais	(284)	2.715
Total Outros Resultados	**31.110**	**39.881**

Operações - 31/12/2015	Controladora	Consolidado
Agencia Bank Boston	12.087	12.087
Cenesp	12.411	-
Demais	(378)	1.109
Total Outros Resultados	**24.120**	**13.196**

a) Ganho na operação da venda do empreendimento Thera Corporate em 2016.

b) Ganho na operação da compra do empreendimento Morizono em 2016.

c) Ganho na operação de aquisição de participação de empreendimentos PDG em 2016.

31. SEGUROS

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

a) Responsabilidade civil: R$ 9.000.

b) Estrutura e incêndio, shopping centers: R$ 3.906.530.

c) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R$ 916.164.

d) Risco de engenharia: R$ 620.248.

32. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 24 de Janeiro de 2017, a Cyrela Commercial Properties celebrou dois Memorandos de Entendimentos Não Vinculantes com seus sócios no negócio de galpões logísticos: (i) MOU com o Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") para (i.a) a transferência, pela Companhia à CPPIB, de participação societária de 33% nas sociedades detentoras do portfólio de escritórios comerciais da Companhia, em contrapartida à transferência, pela CPPIB à Companhia, de sua participação societária nas companhias detentoras do portfólio de galpões logísticos (nas quais a Companhia atualmente detém participação societária de 25%), (i.b) contemplar diretrizes para a constituição de joint ventures entre a Companhia e CPPIB para novos investimentos em escritórios comerciais no valor de até US$ 400 milhões (em conjunto, "Transação CPPIB"); e (ii) MOU com a Prologis para a venda, pela Companhia à Prologis, de 50% da participação detida pela Companhia (após implementados os efeitos da Transação CPPIB) no portfólio de galpões logísticos, a valor de mercado ("Transação Prologis" e, em conjunto com a Transação CPPIB, "Transações"). Após serem implementadas as Transações, a Companhia será efetivamente titular de 25% no portfólio de galpões logísticos e Prologis será titular de 75% (a participação no portfólio nos terrenos continuará em 50%/50%). As Transações estão sujeitas ao cumprimento de determinadas condições precedentes, tais como a aprovação das Transações pelas autoridades concorrenciais brasileiras (CADE), a conclusão de reorganização societária e de reestruturação de dívida, a negociação e celebração dos contratos definitivos e a obtenção das respectivas aprovações societárias necessárias.

33. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES ANUAIS

A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 09 de março de 2017.

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTABEIS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto quando mencionado de outra forma)

1 Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla "CCPR3". A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

(a) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

(b) As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 6 de fevereiro de 2018. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dolar americano.

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas de 31 de dezembro de 2017 e 2016, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

i. Controladas - As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

iii. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

iv. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

2.4 Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos.

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma continua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a) Vida útil das propriedades para investimentos:
As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas:
As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo como o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

c) Perdas relacionadas a contas a receber:
Nossas estimativas estão baseadas em nossa melhor análise e histórico das perdas ocorridas nos últimos anos.

d) Valor justo dos instrumentos financeiros:
Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influênciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

e) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:
Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 10.

Mensuração do valor justo
Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).

- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis.

a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando: (i) os riscos e benefícios mais significativos inerentes a propriedade dos bens forem transferidos para o comprador, (ii) for provável que benefícios econômicos financeiros fluirão para a Companhia, (iii) os custos associados e a possível devolução puderem ser estimados de maneira confiável, (iv) não haja envolvimento contínuo com os bens vendidos, e (v) o valor da receita possa ser mensurado de maneira confiável.

O momento da transferência dos riscos e benefícios varia dependendo das condições individuais do contrato de venda.

2.4.3. Caixa e equivalentes de caixa.

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.4. Títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “empréstimos e recebíveis”, e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

2.4.5. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.4.6. Estoques.

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são

registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Capitalizão de juros.
Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

Impairment de Estoques.
O impairment de estoques é apurado conforme, CPC 16 R.1 – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.4.7. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis.

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.4.8. Investimentos.

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

2.4.9. Propriedades para investimento.

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 10. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

2.4.10. Imobilizado.

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.4.11. Intangível.

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

2.4.12. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment").

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.4.13. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes.

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

2.4.15. Provisões.

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.4.16. Instrumentos financeiros e derivativos.

a) Instrumentos financeiros.
Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis, entre outros.
A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

b) Ativos financeiros.

Os ativos financeiros estão classificados como empréstimos e recebíveis que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os empréstimos e recebíveis são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

c) Passivos financeiros.

Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.4.17. Benefícios a funcionários e dirigentes.

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 20.b.

2.4.18. Lucro básico e diluído por ação.

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). O resultado por ação diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 27.

2.4.19. Informações por segmentos.

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.20. Distribuição de dividendos.

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.4.21. Informações suplementares.

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.4.22. Ações em tesouraria.

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

IFRS 9	*	CPC 48	Instrumentos Financeiros	1º de janeiro de 2018
IFRS 15	**	CPC 47	Receitas de Contratos com Clientes	1º de janeiro de 2018
IFRS 16		não editado	Arrendamentos	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2		não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28		não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

CPC 47 - Receita de Contratos com Clientes

O CPC 47 introduz uma estrutura abrangente para determinar se e quando uma receita é reconhecida, e como a receita é mensurada. O CPC 47 substitui as atuais normas para o reconhecimento de receitas, incluindo o CPC 30 (IAS 18) Receitas e CPC 17 (IAS 11) Contratos de Construção.

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não espera um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras, considerando que as principais receitas da Companhia são de locação, a qual não está no escopo do CPC 47.

A Administração adotará o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 47 para os contratos que se aplicam a respectiva norma.

CPC 48 Instrumentos Financeiros

O CPC 48 substitui as orientações existentes no CPC 38 (IAS 39) Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O CPC 48 inclui novos modelos para a classificação e mensuração de instrumentos financeiros e a mensuração de perdas esperadas de crédito para ativos financeiros e contratuais, como também novos requisitos sobre a contabilização de hedge.

A Companhia realizou uma avaliação inicial sobre os impactos da adoção desta norma e não identificou impactos significativos nas demonstrações financeiras com relação a mensuração dos instrumentos financeiros. Adicionalmente a Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2017, portanto não gerando impactos com relação a esse assunto.

Com relação a perda esperada de crédito para ativos financeiros e contratuais, que irá substituir o modelo de perda incorrida, a Companhia estimou que a aplicação dos requerimentos de impairment do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 resultará em perdas adicionais por redução ao valor recuperável no montante de R$ 1.928.

A Administração adotará o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 48 para os contratos que se aplicam a respectiva norma.

IFRS 16 Leases (Arrendamentos)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo, uma vez que a Companhia atua como locador e os impactos desta norma afetarem principalmente as demonstrações dos locatários.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Caixa e bancos	55	656	20.651	22.576
Aplicações	56.938	221.419	149.673	326.002
Total de caixa e equivalentes de caixa	**56.993**	**222.075**	**170.324**	**348.578**

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Debêntures	30.005	35.956	44.291	64.862
CDB	-	-	6.320	-
Compromissadas	-	-	65.911	-
Letras Financeiras	-	-	15.567	-
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	34.088	-
Fundos de Investimentos	118.616	-	4.731	-
Total	**148.621**	**35.956**	**170.908**	**64.862**

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Locações	-	330	72.521	59.291
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	12.960	21.440
Venda de unidades concluídas (a)	-	-	6.655	23.172
Serviços de administração	-	-	4.305	4.465
Subtotal saldo a receber	**-**	**330**	**96.441**	**108.368**
Linearização (b)	-	-	29.623	10.489
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(20.843)	(9.459)
Total do grupo contas a receber	**-**	**330**	**105.221**	**109.398**
Circulante	-	330	100.653	97.316
Não circulante	-	-	4.568	12.082

(a) Refere-se a valores a receber da venda de um galpão do empreendimento de Barueri.

(b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

(c) A empresa adota como política a provisão para perdas das parcelas vencidas há mais de 365 dias.

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2019	3.029
2020	1.486
2021	53
Saldo em 31/12/2017	**4.568**

7 Estoques

Circulante	31/12/2017	31/12/2016
Edifício Torre Matarazzo	-	115
Thera Residencial e Saletas	4.428	5.538
Subtotal - Total circulante	**4.428**	**5.653**
Não circulante		
Corporativo Centro Metropolitano	41.858	40.910
Edifício Corporativo Miss Silvia	-	347.586
Shopping Cerrado	-	286.374
Subtotal - Total não circulante	**41.858**	**674.870**
Total de Estoques	**46.286**	**680.523**

Em 31 de dezembro de 2017, a companhia não possui terrenos dados como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2017 é representada da seguinte forma:

Saldo 31/12/2016	**680.523**
Custos Incorridos	25.337
Vendas	(17.478)
Transferências p/ Propriedades de Investimentos	(487.429)
Baixa de Permuta	(108.513)
Juros capitalizados	(46.154)
Saldo 31/12/2017	**46.286**

Juros capitalizados

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	Valor
Saldo em 31/12/2016	**55.608**
Juros capitalizados no período	10.521
Baixas de empreendimentos vendidos	(891)
Transferido para propriedade para investimento	(55.784)
Saldo em 31/12/2017	**9.454**

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	19.579	96.645	25.628	102.256
Demais impostos a compensar	8.055	275	13.314	2.031
Total	**27.634**	**96.920**	**38.942**	**104.287**
Circulante	4.822	44.156	4.822	44.156
Não circulante	22.812	52.764	34.120	60.131

a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9 Investimentos

9.1 As principais informações das coligadas em 31 de dezembro de 2017 e em 31 de dezembro de 2016 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Carcavelos	1	494	9.559	9.429	2	3.670	-	-	9.558	6.253
Cyrela Tururin	2.302	4	23	3.430	123	20	-	-	2.202	3.414
CLD	30.715	329	-	28.424	79	252	-	-	30.636	28.501
CCP Canela	9	21	31.994	32.266	8	9	-	-	31.995	32.278
CCP Sandalo	9.417	10.402	23	54.767	608	56.937	430	-	8.402	8.232
Norte Shopping Belem	11.112	22.926	194.279	191.024	18.314	16.643	135.839	150.174	51.238	47.133
Prológis CCP Logistica	-	1.138	-	3.085	-	3.097	-	-	-	1.126
SPE Azione	26.256	35.408	274.202	273.387	38.209	33.720	59.813	77.364	202.436	197.711
Fundo Brasilio Machado	1.356	2.181	8.814	9.108	476	298	-	-	9.694	10.991

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Carcavelos	-	-	-	-	(277)	(409)
Cyrela Tururin	-	-	665	-	(661)	(1)
CLD	-	-	-	-	(67)	(11)
CCP Canela	-	-	-	(2)	(389)	(102)
CCP Sandalo	2.090	(27)	858	6.383	1.453	(4.819)
Norte Shopping Belem	22.921	29.770	7.642	6.023	(679)	2.205
Prológis CCP Logistica	-	-	-	5.475	-	(745)
SPE Azione	26.534	33.438	15.593	16.101	(6.695)	943
Fundo Brasilio Machado	3.618	6.733	1.620	959	1.941	6.422

9.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Descrição das Empresas	% de Participação 2016	% de Participação 2017	Saldo em 31/12/2016	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2017
Investimentos em Controladas								
Aquarius a)	99,99%	66,57%	88.998	(26.556)	(17.850)	17.638	-	62.230
CCP Acácia	100,00%	100,00%	17.444	286	-	(461)	-	17.269
CCP Açucena a)	99,99%	66,57%	12.343	(3.378)	(4.695)	3.497	-	7.767
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	8.557	1	(7.940)	9.389	-	10.007
CCP Agata	99,99%	99,99%	2	1	-	(2)	-	1
CCP Alecrim a)	99,99%	66,57%	6.095	(1.704)	(2.395)	1.470	-	3.466
CCP Ambar a)	99,99%	66,57%	14.051	(4.079)	(3.585)	3.002	-	9.389
CCP Asset	100,00%	100,00%	19.926	518	-	(1.208)	-	19.236
CCP Aurora a)	100,00%	66,57%	70.816	(12.987)	-	(1.830)	3.128	59.127
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	24.533	1.948	-	226	(1.299)	25.408
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	155.194	(0)	-	(15.419)	3.470	143.245
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	2	3	-	(2)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	(2)	-	1
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	28.670	3.776	-	(9)	2.402	34.839
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	2	31.767	-	(7)	-	31.762
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	-	4	-	(3)	-	1
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	(212)	1.603	-	(1.376)	-	15
CCP Lilac	100,00%	100,00%	19.204	6.025	-	(8.670)	-	16.559
CCP Logística a)	50,00%	0,00%	378.729	(361.925)	-	-	(16.804)	-
CCP Logistica 2 a)	99,99%	0,00%	165.687	(159.499)	-	-	(6.188)	-
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	408.355	91.626	-	(22.526)	(1.144)	476.312
CCP Marfim	25,00%	25,00%	81.944	783	-	1.035	(212)	83.550
CCP Marmore a)	99,99%	66,56%	1	1.624	-	330	-	1.955
CCP Mogno	99,90%	99,90%	313	(2)	-	185	(2)	494
CCP Nordeste a)	99,99%	66,57%	9.564	(3.149)	(353)	396	-	6.458
CCP Participações	100,00%	100,00%	238	-	-	(148)	-	90
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	1	3	-	(2)	-	2
CCP Propriedades a)	99,99%	62,13%	98.720	(56.830)	(7.475)	7.872	-	42.287
CCP Quartzo	99,98%	99,98%	2	2	-	(3)	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	-	45	-	2	-	47
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.878	25	(7.560)	7.228	-	16.572
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	118.536	(623)	(34.224)	36.579	(28)	120.241
Hatiha	100,00%	100,00%	59.222	5	(16.506)	13.451	-	56.172
Micônia	100,00%	100,00%	595.316	3.073	(46.549)	30.960	(2.351)	580.449
Millennium a)	99,99%	66,57%	120.401	(37.244)	(31.363)	18.294	-	70.088
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	-	302	-	155	-	457
YM Investimentos b)	100,00%	100,00%	89.895	7.543	-	(2.429)	-	95.009
Ágio na aquisição de participações C)			27.275	(897)	-	-	-	26.378
Subtotal - investidas controladas			**2.636.703**	**(517.909)**	**(180.494)**	**97.612**	**(19.026)**	**2.016.886**
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	790	453	-	(35)	-	1.208
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.481	52	-	(194)	-	16.339
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.116	(642)	-	727	-	4.201
CLD	60,00%	60,00%	17.301	1.321	-	(40)	-	18.582
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	1.707	-	(275)	(331)	-	1.101
Fundo Brasilio Machado	50,00%	50,00%	5.496	190	(1.810)	970	-	4.847
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	12.298	1.195	-	(170)	(12)	13.311
Prológis CCP Logistica a)	50,00%	0,00%	563	(563)	-	-	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	83.449	4.828	-	(2.676)	(186)	85.415
Subtotal - investidas coligadas			**142.201**	**6.834**	**(2.085)**	**(1.749)**	**(198)**	**145.003**
Total de investimentos			**2.778.904**	**(511.075)**	**(182.579)**	**95.863**	**(19.224)**	**2.161.889**

a) Movimentações de participações societárias ocorridas em 2017.

(i) A Companhia permutou participações societárias ("Transação CPPIB") com o Canada Pension Plan Investment Board e a CCP/CPP Parallel Holding Cajamar I LLC (em conjunto, "CPPIB"), que consistiu na transferência de participações societárias minoritárias (em sua maioria de 33,43%) em determinadas sociedades de propósito específico para CPPIB, tais sociedades são detentoras de ativos do portfólio de escritórios comerciais da Companhia. Em contrapartida à transferência, a Companhia recebeu da CPPIB participação societária correspondente a 50% da CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A.. A CCP Logística Empreendimentos Imobiliários S.A. é detentora de participações societárias de 50% em certas sociedades empresárias limitadas que detêm galpões logísticos.

A Transação CPPIB gerou um ganho liquido de impostos de aproximadamente R$ 155.000 registrado no Patrimônio Líquido da Companhia;

ii) Imediatamente após a efetivação da transação de permuta supracidada, a Companhia efetuou a venda integral das participações societários detidas na CCP Logística Empreedimentos Imobiliários S.A. e CCP Logística 2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedades detentoras do portfólio de galpões logísticos, para a Prologis pelo valor de aproximadamente R$ 1.200.000 (sendo R$ 1.130.000 com relação à participação vendida pela Companhia e R$ 70.000 com relação à participação vendida por demais sócios destas sociedades), sujeito a ajustes de preço comuns em operações desta natureza ("Transação Prologis" e, em conjunto com a Transação CPPIB, as "Transações"). A Transação Prologis gerou um ganho líquido de impostos de aproximadamente R$ 286.375.

b) Durante o exercício de 2016, a Companhia adquiriu 100% da SPE YM Investimentos Ltda, pelo montante de R$ 86 milhões. Em decorrência de tal aquisição, o deságio foi registrado no montante de R$ 3.843, na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais líquidas". Juntamente com tal aquisição, a Companhia emitiu uma opção de compra para os vendedores no valor de R$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. Nenhum impacto foi registrado nas demonstrações financeiras em decorrência desta opção, pois a opção de compra, em 31 de dezembro de 2017, é altamente improvável que será exercida, pois está "fora do dinheiro", conforme definido no CPC 38 – Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração. O valor presente de exercício da opção, em 31 de dezembro de 2017, é de aproximadamente R$ 154 milhões, significativamente superior ao valor justo.

c) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

	Controladora	
Descrição	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Norte Shopping Belém S/A	711	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.493	1.493
Fundo Centro Textil	773	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	19.576	19.884
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	561	1.150
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A.	3.264	3.264
Total	**26.378**	**27.275**

9.3 Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2016	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2017
	2016	2017							
Carcavelos	12,64%	12,64%	790	453	-	(35)	-	-	1.208
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.481	51	-	(194)	-	-	16.338
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.116	(642)	-	727	-	-	4.201
CLD	60,00%	60,00%	17.301	1.321	-	(40)	-	-	18.582
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	8.423	1	(470)	(501)	-	-	7.453
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	1.707	-	(275)	(331)	-	-	1.101
Fundo Brasilio Machado	50,00%	50,00%	5.496	190	(1.810)	971	-	-	4.847
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	12.297	1.196	-	(170)	-	(12)	13.311
Parallel	0,00%	0,20%	-	1.260	-	7	-	-	1.267
Prológis CCP Logistica a)	50,00%	0,00%	563	(563)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 10 a)	50,00%	0,00%	1.786	(1.777)	-	-	-	(9)	-
Prológis CCP 11 a)	50,00%	0,00%	3.824	(3.742)	-	-	-	(82)	-
Prológis CCP 12 a)	50,00%	0,00%	28.024	(27.322)	-	-	-	(702)	-
Prológis CCP 13 a)	50,00%	0,00%	7.395	(7.104)	-	-	-	(291)	-
Prológis CCP 14 a)	50,00%	0,00%	190.036	(189.715)	-	-	-	(321)	(0)
Prológis CCP 16 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 17 a)	50,00%	0,00%	3	(3)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 18 a)	50,00%	0,00%	3	(3)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 19 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 20 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 21 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 22 a)	50,00%	0,00%	4	(4)	-	-	-	-	-
Prológis CCP 7 a)	50,00%	0,00%	57.974	(56.971)	-	-	-	(1.003)	-
Prológis CCP 8 a)	50,00%	0,00%	66.120	(62.019)	-	-	-	(4.101)	-
Prológis CCP Cajamar a)	50,00%	0,00%	10.607	(10.568)	-	-	-	(39)	0
Prológis CCP Castelo a)	50,00%	0,00%	167.492	(166.827)	-	-	-	(665)	0
Prológis CCP Fazenda a)	50,00%	0,00%	5.444	(5.230)	-	-	-	(214)	-
Prológis CCP Jordanésia a)	50,00%	0,00%	7.242	(7.086)	-	-	-	(156)	-
Prológis CCP Rio Guandu a)	50,00%	0,00%	62.955	(59.870)	-	-	-	(3.085)	-
Prológis CCP Serra do Japi a)	50,00%	0,00%	12.117	(11.893)	-	-	-	(224)	-
Prológis CCP Tonolli a)	50,00%	0,00%	12.023	(11.732)	-	-	-	(291)	-
Prológis CCP Tucano 1 a)	50,00%	0,00%	82.754	(82.754)	-	-	-	-	-
Prológis CCP Tucano 2 a)	50,00%	0,00%	118.227	(106.416)	-	-	-	(11.811)	-
Prológis CCP Tucano 3 a)	50,00%	0,00%	70.954	(70.954)	-	-	-	-	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	83.448	4.568	-	(2.678)	-	(187)	85.151
Outros Investimentos b)	-	-	24.047	2.033	(3.966)	(1.465)	(1.905)	-	18.744
Ágio na aquisição de participações	-	-	2.204	-	-	-	215	-	2.419
Total investimentos			**1.081.873**	**(872.139)**	**(6.521)**	**(3.709)**	**(1.690)**	**(23.192)**	**174.622**

(a) Venda de participações no exercício, conforme detalhado na nota anterior, 9.2 a).

(b) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

10 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 são assim representados:

Descrição	% Depreciação - Linear	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	924	2.612.185	2.119.065
Terrenos	-	-	961	379.871	273.950
Benfeitorias em imóveis	6% a 15%	-	-	35.571	89.039
Total custo		**-**	**1.885**	**3.027.627**	**2.482.054**
(-) Depreciação acumulada		-	(103)	(177.841)	(135.639)
Total das propriedades para investimento		**-**	**1.782**	**2.849.786**	**2.346.415**

Em 31 de dezembro de 2017, a companhia possui o montante de R$ 1.617.760, dados em garantias das dividas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2017 é representada da seguinte forma:

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Adições	Baixas	Depreciação	Transferências - a)	Capitalização	Saldo em 31/12/2017
Edifícios e construções	1.986.525	4.021	(6.532)	(43.664)	449.614	50.122	2.440.086
Terrenos	273.950	126	-	-	105.794	-	379.870
Benfeitorias em andamento	84.383	854	-	-	(85.829)	-	(592)
Benfeitorias em imóveis	1.557	5.397	-	(3.162)	26.630	-	30.422
Total	**2.346.415**	**10.398**	**(6.532)**	**(46.826)**	**496.209**	**50.122**	**2.849.786**

a) As transferências são compostas por:

Total das trasnferências	
Destinos	**Valor**
Estoques	487.429
Imobilizados	8.780
Outras	-
Total	**496.209**

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/12/2017	Valor contábil em 31/12/2017	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.664.185	626.219	1.037.966
Galpões	21.609	18.817	2.792
Shoppings	4.164.407	2.174.050	1.990.357
Outros	192.905	30.700	162.205
Total	**6.043.106**	**2.849.786**	**3.193.320**

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2017 e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- **Método da renda** - capitalização direta: por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Com yield entre 8,5% e 10%.

- **Método da renda** - fluxo de caixa descontado: por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Ponderada
Crescimento da Receita	3,40%
Inadimplência	1,80%
Desconto sobre vendas	5,20%
Vacância Financeira	3,90%
Taxa de Adm/ Receita	2,40%
Taxa de desconto	6,20%

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Imobilizado					
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	3	2.793
Móveis e utensílios	10%	18	18	162	221
Equipamentos processamento dados	20%	602	569	1.378	1.340
Benfeitorias		-	-	-	-
Total custo		**620**	**587**	**1.543**	**4.354**
(-) Depreciação acumulada		(558)	(475)	(761)	(711)
Imobilizado líquido		**62**	**112**	**782**	**3.643**
Intangível					
Software e hardware	20%	12	12	589	202
Total custo		**12**	**12**	**589**	**202**
(-) Amortização acumulada		(10)	(10)	(110)	(71)
Intangível líquido		**2**	**2**	**479**	**131**

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2017 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2016	Adição / Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência (a)	Saldo em 31/12/2017
Imobilizado					
Edifícios e construções	2.792	-	(224)	(2.565)	3
Móveis e utensílios	195	(48)	(2)	1	146
Equipamento de processamento de dados	656	102	(124)	(1)	633
Benfeitorias	-	6.215	-	(6.215)	-
Total	**3.643**	**6.269**	**(350)**	**(8.780)**	**782**
Intangível					
Software	131	408	(60)	-	479
Total	**131**	**408**	**(60)**	**-**	**479**

a) Transferências do imobilizado para propriedades para investimento

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Empréstimos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Referência	Controladora		Consolidado	
				31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	166.288	179.487	166.288	179.487
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	11.371	14.329	11.371	14.329
Banco Bradesco	12/07/2011	10,30% a.a. + TR	(c)	-	20.226	-	20.226
Banco Bradesco	22/03/2011	10,10% a.a. + TR	(d)	-	224.889	-	224.889
BNDES	17/06/2011	1,92% a 3,82% acima da TJLP	(e)	-	-	-	78.353
Banco Itaú	29/08/2011	10,50% a.a. + TR	(f)	-	31.912	-	31.912
Banco Bradesco	30/09/2011	10,80% a.a. + TR	(g)	-	-	130.904	141.388
Banco Bradesco	24/08/2012	10,80% a.a. + TR	(h)	-	18.210	-	18.210
Banco Bradesco	24/04/2012	10,80% a.a. + TR	(i)	-	21.937	-	21.937
CEF	23/12/2013	9,50% a.a. + TR	(j)	-	36.945	-	36.945
CEF	20/12/2013	9,50% a.a. + TR	(k)	-	14.181	-	14.181
CEF	20/12/2013	9,80% a.a. + TR	(l)	-	57.978	-	57.978
Bradesco	12/05/2014	9,80% a.a. + TR	(m)	-	29.599	-	29.599
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(n)	79.824	86.777	79.824	86.777
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(o)	282.069	279.958	282.069	279.958
Bradesco	12/05/2014	9,60% a.a. + TR	(p)	-	-	81.325	80.573
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(q)	-	-	105.447	82.374
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(r)	-	-	108.728	108.030
Total				**539.552**	**1.016.428**	**965.956**	**1.507.146**
Passivo circulante				42.304	154.260	70.132	238.174
Passivo não circulante				497.248	862.168	895.824	1.268.972

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2019	36.702	71.724
2020	37.807	74.782
2021	38.265	77.613
2022	37.329	79.131
2023	38.789	83.217
2024	40.409	87.754
Acima de 6 anos	267.947	421.603
Total	**497.248**	**895.824**

(a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses.

(b) Valor referente a cédula de crédito bancário com penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses.

(c) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Parque Logística Cajamar. O prazo de amortização é de 120 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(d) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e alienação fiduciária de quotas da CCP Magnólia, para construção do empreendimento Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 114 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(e) O Banco Nacional do Desenvolvimento - BNDES concedeu financiamento à controlada CCP Magnólia Empreendimentos Imobiliários Ltda. com a finalidade de construção do Shopping Metropolitano. O prazo de

amortização é de 84 meses. Como garantia foram hipotecadas em 1° grau todas as salas do edifício JK 1455 e carta fiança emitida por instituição financeira. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(f) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de quotas e de dividendos para a expansão do empreendimento Shopping Grand Plaza. O prazo de amortização é de 120 meses. Empréstimo liquidado em 05 de junho de 2017.

(g) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses.

(h) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Jundiaí II. O prazo de amortização é de 150 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(i) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Queimados. O prazo de amortização é de 144 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(j) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpões 100 e 200. O prazo de amortização é de 132 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(k) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 400. O prazo de amortização é de 160 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(l) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Cajamar II galpão 300 e 500. O prazo de amortização é de 153 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(m) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Dutra / Arujá. O prazo de amortização é de 120 meses. Empréstimo liquidado em 16 de agosto de 2017.

(n) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 151 meses.

(o) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.

(p) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.

(q) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.

(r) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2016	**1.016.428**	**1.507.146**
Captações	-	26.648
Pagamento de principal	(509.282)	(607.798)
Pagamentos juros	(51.463)	(89.852)
Juros provisionados	82.123	127.533
Comissões apropriadas	1.746	2.279
Saldo em 31/12/2017	**539.552**	**965.956**

12.2 Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2017	31/12/2016
Debêntures	531.090	701.190
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(5.138)	(7.250)
Juros sobre debêntures	9.027	101.887
Total	**534.979**	**795.827**
Circulante	158.466	152.761
Não circulante	376.513	643.066

(a) Em 10 de março de 2010, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 1ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, com garantia adicional representada pela cessão fiduciária de recebíveis, prestada por subsidiárias da Companhia, em favor dos titulares das debêntures, sendo 300 debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000, com valor total da emissão de R$ 300.000, e vencimento em 15 de março de 2018. As debêntures são destinadas exclusivamente a investidores qualificados.

O valor nominal unitário das debêntures, acrescidos dos juros, começaram a ser amortizados após o período de carência do principal, que é de 24 meses, em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas, desde 15 de abril de 2012.

Todas as debêntures remuneram a taxa correspondente a 100% das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros ("taxa DI"), acrescida de 0,81% ao ano (base 252 dias úteis).

Os gastos com a 1ª emissão de debêntures totalizaram R$ 6.076, os quais estão sendo amortizados pelo mesmo período do principal.

Esta debênture foi quitada em 16 de agosto de 2017 (R$ 77.437 em 31 de dezembro de 2016).

(b) Em 11 de janeiro de 2012, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 2ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, todas escriturais, da espécie quirografária, sendo 20.442 debêntures, com valor nominal unitário de R$10, sendo o valor total da emissão de R$204.420. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% das taxas médias DI, acrescida de 1,22% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será amortizado em duas parcelas, em fevereiro de 2016 e 2017, e os juros estão sendo amortizados semestralmente desde agosto de 2012.

Esta debênture foi quitada em 15 de fevereiro de 2017 (R$ 62.459 em 31 de dezembro de 2016).

(c) Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de especie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2017 é de R$ 109.092. (R$ 207.337 em 31 de dezembro de 2016).

(d) Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R$ 150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diarias dos DI, acrescida de 1,15% ao ano. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2017 é de R$ 140.281 (R$ 159.528 em 31 de dezembro de 2016).

(e) Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2017 é de R$ 85.340. (R$ 88.821 em 31 de dezembro de 2016).

(f) Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série,

sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2017 é de R$ 200.267 (R$ 200.245 em 31 de dezembro de 2016).

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2016	**795.827**
Pagamentos juros	(91.294)
Pagamento de principal	(247.621)
Juros provisionados	75.952
Comissões apropriadas	2.114
Saldo em 31/12/2017	**534.979**

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2019	155.497
2020	103.153
2021	38.326
2022	24.982
2023	11.960
6 anos ou mais	46.602
Total	**380.520**
Comissão a apropriar	(4.007)
Saldo em 31/12/2017	**376.513**

5ª e 8ª emissão - "Covenants"

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações contábeis trimestrais apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	**Até a data de vencimento**	**31.12.2017 Posição atual**
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a:	3.5x	0,66x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida superior ou igual a	1.4x	5,64x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2017.

6ª emissão - "Covenants" e Garantias

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações contábeis apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites apurados com base nos ITRs e DFPs da Emissora	**Até 15.01.2019, inclusive**
Dívida corporativa líquida/EBITDA inferior ou igual a	4.0x

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2017.

Sobre as Garantias:

As debêntures contam com hipoteca de 1º grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 1ª emissão de notas promissórias, em garantia do pontual, além da e integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 6ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca ("Garantias Reais" e "Contratos de Garantia" respectivamente):

(i) imóvel objeto da matrícula nº 23.578, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à Hatiha Comercial Imobiliária Ltda.;

(ii) imóvel objeto da matrícula nº 64.206, do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, cujo domínio útil pertence à CCP Laranjeira.;

7ª emissão - Garantias.

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplemente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

12.3 Notas Promissórias

Controladora e consolidado	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Notas Promissórias	159.323	150.000
Juros sobre Notas Promissórias	-	9.470
(-) Gastos com comissões a amortizar	(231)	(363)
Total	**159.092**	**159.107**
Circulante	39.092	24.107
Não circulante	120.000	135.000

A Companhia completou no terceiro trimestre de 2016 a emissão de R$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia, hipoteca de 1º.

Grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 6ª emissão de debêntures. O prazo para pagamento é de três anos, com vencimentos a cada cento e oitenta dias contados a partir de cada emissão de série (total de seis séries). Cada série é amortizada no seu total na data do vencimento. O custo da operação é de CDI + 1,15% por ano. As séries de notas promissórias número 1ª e 2ª foram liquidadas em 18 de janeiro e 17 de julho de 2017, respectivamente.

A Companhia completou no segundo trimestre de 2017 a emissão de R$ 135.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Votorantim. O prazo para pagamento é de um ano, com o pagamento do principal e juros no vencimento. O custo da operação é de CDI + 1,70% por ano. Operação liquidada em 17 de agosto de 2017.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2016	**159.107**
Captação Principal	135.000
Pagamentos juros	(5.941)
Pagamento de principal	(150.000)
Juros provisionados	20.794
Provisão Comissão	(277)
Comissões apropriadas	409
Saldo em 31/12/2017	**159.092**

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2017 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2019	120.000
Saldo em 31/12/2017	**120.000**

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
PIS	16	47	328	566
COFINS	92	276	1.533	2.675
ISS	28	10	472	449
IRPJ	-	-	5.827	5.271
CSLL	-	-	2.148	2.045
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	216	71	1.158	895
Demais	-	-	30	43
Total	**352**	**404**	**11.496**	**11.944**

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016:

	Consolidado	
Base de apuração	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Contas a receber – locação	5.222	22.457
Res sperata	43.109	60.590
Total	**48.331**	**83.047**

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

	Consolidado	
Imposto Diferido	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Contas a receber – locação	351	1.644
Total circulante	**351**	**1.644**
Res-sperata	6.264	8.804
Total não circulante	**6.264**	**8.804**
Total dos impostos diferidos	**6.615**	**10.448**
PIS	314	540
COFINS	1.450	2.491
IRPJ	3.553	5.399
CSLL	1.298	2.018

15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

	Consolidado	
Descrição	**31/12/2017**	**31/12/2016**
PIS e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
Refis IV (b)	(1.553)	(1.553)
Subtotal	**(11.034)**	**(11.034)**
Depósitos judiciais	11.155	11.384
Total Ativo não circulante	**121**	**350**

(a) PIS e COFINS
Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2016), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2016).

(b) REFIS IV
Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da contribuição social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2017 possui os montantes de R$ 1.553, registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e na rubrica "Depósitos judiciais".

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R$ 1.618.

Até a presente data, a Companhia continua aguardando manifestação da Secretaria da Receita Federal sobre o saldo restante de R$ 1.553.

Não há bens dados em garantia para o referido parcelamento.

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO		Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas		**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
CCP Caliandra	(a)	-	-	38.896	36.933
CLD	(a)	32	135	32	-
Total partes relacionadas		**32**	**135**	**38.928**	**36.933**

(a) AFAC desproporcional

b. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Mensal 2017
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	279
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	77
ITM	1º e 2º	01/10/2012 à 30/09/2018	IGP-DI	56
Total				**412**

c. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de dezembro de 2017 e de 2016 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Remuneração aos administradores	6.337	4.214	8.924	7.776
Remuneração aos conselheiros	864	564	864	564
Total	**7.201**	**4.778**	**9.788**	**8.340**

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2017, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R$ 10.000.

17 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R$ 1.608 (R$ 1.660 em 31 de dezembro de 2016) no consolidado, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R$ 19.959 em 31 de dezembro de 2017 (R$ 163.301 em 31 de dezembro de 2016).

A variação das causas possíveis se deu por conta da mudança do risco, de possível para remoto, da ação contra o empreendimento Matarazzo de setembro de 2013, a qual, em 07.11.17, foi certificado o transito em julgado do acórdão que negou provimento à apelação do Ministério Público do estado de São Paulo.

18 Res sperata a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Shopping Grand Plaza	-	1.521
Shopping Tiete	3.881	7.832
Shopping Metropolitano	3.462	5.266
Shopping Cidade São Paulo	27.107	35.281
Shopping Cerrado	2.397	3.408
Total	**36.847**	**53.308**
Total circulante	**7.369**	**10.662**
Total não circulante	**29.477**	**42.646**

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2017 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2016	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2017	119.663.612	799.763

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b. Reserva de retenção de lucros

Refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

No exercício foi pago dividendos intermediários, no valor de R$ 2,889067979 reais por ação. Os dividendos foram imputados ao dividendo obrigatório relativo ao exercício de 2017, totalizando R$ 345.000 distribuidos.

No exercício tivemos o efeito liquido de R$ 155.825, referente ganho na venda de participações em empresas controladas, conforme detalhado na nota de investimentos 9.2a.

c. Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

Descrição	
Lucro líquido de 31/12/2017	174.204
Reserva legal constituída no exercício limitada a 20% do capital social da Companhia	**(8.710)**
Base para apuração dos dividendos	165.494
Total de dividendos mínimos obrigatórios em 31/12/2017	**41.373**
Saldo destinado à reserva de lucros	124.120

No exercício não foi constituido dividendos, porque no ano foi pago dividendos intermediários imputados aos dividendos obrigatórios de 2017, aprovados em ata.

O saldo destinado a reserva de lucros será investido em aquisição de imóveis e desenvolvimento de novos projetos, para os próximos quatro anos, conforme quadro abaixo:

Orçamento de Capital - Exercícios de 2018 a 2022

Investimentos	2018	2019	2020	2021	Total
Aquisição de imóveis	84.667	84.667	84.667	-	**254.001**
Desenvolvimento de projetos	-	66.667	66.667	66.667	**200.001**
Total	**84.667**	**151.334**	**151.334**	**66.667**	**454.002**

20 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos

fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R$ 6.132 (R$ 5.172 em 31 de dezembro de 2016), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

Os instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia e suas controladas a concentrações de risco de crédito consistem primariamente em caixa e bancos, aplicações financeiras e contas a receber. A Companhia e suas controladas mantêm contas-correntes bancárias com instituições aprovadas pela Administração com o objetivo de diversificação de risco. As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

b. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

	Controladora				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos	**42.304**	**112.774**	**76.118**	**308.356**	**539.552**
Debêntures	**158.466**	**296.976**	**36.942**	**42.596**	**534.979**
Notas Promissórias	**39.092**	**120.000**	**-**	**-**	**159.092**
Obrigações com investidores	**41.386**	**-**	**-**	**-**	**41.386**
Fornecedores	**12.385**	**-**	**-**	**-**	**12.385**
	293.633	**529.750**	**113.060**	**350.952**	**1.287.394**

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

d. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado		
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	Tipo de Mensuração
Ativos financeiros					
Caixa e equivalentes de caixa	56.993	222.075	170.324	348.578	Empréstimos e recebíveis
Títulos e valores mobiliários	148.621	35.956	170.908	64.862	Empréstimos e recebíveis
AFAC	32	135	38.928	36.933	Empréstimos e recebíveis
Contas a receber	-	330	105.221	109.398	Empréstimos e recebíveis
Passivos financeiros					
Financiamentos	539.552	1.016.428	965.956	1.507.146	Custo Amortizado
Debêntures	534.979	795.827	534.979	795.827	Custo Amortizado
Notas Promissórias	159.092	159.107	159.092	159.107	Custo Amortizado
Fornecedores	515	734	12.385	30.230	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2017, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora				Consolidado			
Índice	Risco	%	Cenario provável	Cenario possível - stress 25%	Cenario remoto - stress 50%	Base	Cenario provável	Cenario possível - stress 25%	Cenario remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,75%	13.875	10.406	6.938	205.560	21.639	16.229	10.820	320.580
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,75%	(46.850)	(58.562)	(70.275)	(694.071)	(46.850)	(58.562)	(70.275)	(694.071)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 6,75%.

Os emprestimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, a qual projetada para os próximos meses está próximo de zero.

22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Empréstimos e financiamentos	539.552	1.016.428	965.956	1.507.146
Nota Promissória	159.092	159.107	159.092	159.107
Debêntures	534.979	795.827	534.979	795.827
Obrigação com investidores	12	7	12	7
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários	(205.615)	(258.031)	(341.231)	(413.440)
Dívida líquida	1.028.020	1.713.338	1.318.808	2.048.647
Patrimônio líquido	1.119.635	1.175.680	1.119.635	1.175.680

23 Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos exercícios.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Receita bruta	**5.546**	**5.137**	**474.811**	**449.355**
- Locação de imóveis	1.813	2.605	354.879	312.528
- Vendas de imóveis	-	-	31.774	58.026
- Prestação de serviços	3.733	2.532	88.158	78.801
Deduções sobre a receita	**(818)**	**(500)**	**(28.539)**	**(28.104)**
- Vendas e serviços cancelados	-	-	-	-
- Descontos Concedidos	-	-	(4.805)	(3.672)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(818)	(500)	(23.734)	(24.432)
Receita líquida	**4.728**	**4.637**	**446.272**	**421.251**

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda

24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Comissões	-	(861)	(4.886)	(3.180)
Condomínios e aluguéis	-	-	(37.939)	(33.049)
Custo de construção	-	-	(19.233)	(25.677)
Demais gastos com vendas	-	-	(11.069)	(6.282)
Depreciação, amortização e exaustão	(94)	(121)	(53.566)	(32.718)
Despesas com pessoal	(17.261)	(13.338)	(29.251)	(28.720)
Impostos e taxas	-	-	(3.380)	(2.932)
Manutenção	-	-	(8.091)	(5.647)
Outras receitas e despesas	(9.644)	(13.677)	(11.740)	(15.227)
Propaganda e publicidade	-	-	-	(202)
Serviços profissionais e contratados	(7.808)	(4.686)	(73.439)	(62.985)
Total	**(34.807)**	**(32.683)**	**(252.594)**	**(216.619)**
Alocado em:				
Custos	(10)	(20)	(186.797)	(163.685)
Despesas comerciais	(1.353)	(2.112)	(17.046)	(11.658)
Despesas gerais e administrativas	(23.248)	(24.712)	(35.407)	(31.591)
Remuneração da administração	(4.936)	(4.778)	(6.710)	(8.340)
Participações de empregados e administradores	(5.260)	(1.061)	(6.634)	(1.345)
Total	**(34.807)**	**(32.683)**	**(252.594)**	**(216.619)**

25 Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

Operações	Controladora		Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Thera Corporate - Arraial a)	-	27.551	-	27.551
Morizono - YM b)	-	3.843	-	3.843
Operação Prológis (Venda Galpões) c)	286.375	-	286.375	-
Gastos com Gasometro d)	(2.971)	-	(2.971)	-
Amortização Ágio	-		(5.437)	
Demais	5.785	(284)	3.134	8.487
Total Outros Resultados	**289.189**	**31.110**	**281.101**	**39.881**

(a) Ganho na operação da venda do empreendimento Thera Corporate em 2016.

(b) Ganho na operação da compra do empreendimento Morizono em 2016.

(c) Ganho na venda de participações nas empresas de galpões para Prológis neste exercício.

(d) Baixa por desistência do empreendimento denominado Gasometro na região do Porto Maravilha no Rio de Janeiro.

26 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016 são assim constituídos:

Informações	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	**31/12/2017**	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Receita de aplicações financeiras	19.554	33.241	29.246	48.565
Outros	7.036	6.142	13.082	16.415
Total receitas financeiras	**26.590**	**39.383**	**42.328**	**64.980**
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(85.258)	(119.665)	(130.667)	(181.690)
Juros e atualização sobre debêntures	(75.245)	(106.953)	(75.245)	(106.953)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(18.367)	(9.488)	(18.367)	(9.488)
Outros	(3.433)	(5.014)	(10.727)	(7.286)
Juros capitalizados	(19.223)	(2.595)	(19.223)	(2.595)
Total despesas financeiras	**(201.526)**	**(243.715)**	**(254.229)**	**(308.012)**
Resultado financeiro líquido	**(174.936)**	**(204.332)**	**(211.901)**	**(243.032)**

27 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

Reconciliação dos impostos	Controladora	Consolidado
Lucro antes do Impostos	180.037	259.169
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	(61.213)	(88.117)
Efeito de alíquota de imposto de entidades lucro presumido	-	8.467
Diferenças permanentes	**18.467**	**12.295**
- Equivalência patrimonial	17.090	1.261
- Outras diferenças permanentes	1.377	11.034
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal não reconhecido	36.913	29.975
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	(5.833)	(37.380)
Alíquota efetiva	-3,24%	-14,42%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2017, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de

geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. Em 31 de dezembro de 2017 o saldo de prejuízo fiscal é R$ 335.568 (R$ 593.164 em 31 de dezembro de 2016).

28 Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2017 e 2016:

Informação por Segmento - Dezembro/2017							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	120.642	734	216.288	-	57	17.158	354.879
Venda	-	31.500	-	-	274	-	31.774
Prestação de serviços	3.733	-	-	84.425	-	-	88.158
Total	**124.375**	**32.234**	**216.288**	**84.425**	**331**	**17.158**	**474.811**
Deduções da receita							
Locação	(7.135)	(1.252)	(10.402)	-	-	-	(18.789)
Venda	-	-	-	-	(39)	-	(39)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.711)	-	-	(9.711)
Total	**(7.135)**	**(1.252)**	**(10.402)**	**(9.711)**	**(39)**	**-**	**(28.539)**
Receita líquida	**117.240**	**30.982**	**205.886**	**74.714**	**292**	**17.158**	**446.272**
Custo							
Locação	(15.700)	(1.430)	(90.577)	-	(374)	(2.764)	(110.845)
Venda	(1.438)	(17.367)	(192)	-	(236)	-	(19.233)
Prestação de serviços	-	-	-	(56.719)	-	-	(56.719)
Total	**(17.138)**	**(18.797)**	**(90.769)**	**(56.719)**	**(610)**	**(2.764)**	**(186.797)**
Lucro bruto	**100.102**	**12.185**	**115.117**	**17.995**	**(318)**	**14.394**	**259.475**
Ativos operacionais (*)	**666.437**	**18.817**	**2.174.050**	**350**	**5.718**	**30.700**	**2.896.072**

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

Informações por região - Dezembro/2017					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	436.181	35.565	1.365	1.700	474.811
Deduções da receita	(23.548)	(4.936)	(55)	-	(28.539)
Receita líquida	**412.633**	**30.629**	**1.310**	**1.700**	**446.272**
Custos	(158.089)	(28.029)	(679)	-	(186.797)
Lucro Bruto	**254.544**	**2.600**	**631**	**1.700**	**259.475**
Ativos Operacionais	**2.253.160**	**635.217**	**7.695**	**-**	**2.896.072**

Informação por Segmento - Dezembro/2016							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	111.274	4.334	177.364	-	2.294	17.262	312.528
Venda	26.932	31.000	-	-	94	-	58.026
Prestação de serviços	2.532	-	-	76.269	-	-	78.801
Total	**140.738**	**35.334**	**177.364**	**76.269**	**2.388**	**17.262**	**449.355**
Deduções da receita							
Locação	(5.949)	(1.294)	(11.533)	-	(87)	-	(18.863)
Venda	-	-	-	-	(12)	-	(12)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.229)	-	-	(9.229)
Total	**(5.949)**	**(1.294)**	**(11.533)**	**(9.229)**	**(99)**	**-**	**(28.104)**
Receita líquida	**134.789**	**34.040**	**165.831**	**67.040**	**2.289**	**17.262**	**421.251**
Custo							
Locação	(14.518)	(1.119)	(64.359)	-	(1.445)	(3.484)	(84.925)
Venda	(7.695)	(16.427)	(3)	-	(1.552)	-	(25.677)
Prestação de serviços	-	-	-	(53.083)	-	-	(53.083)
Total	**(22.213)**	**(17.546)**	**(64.362)**	**(53.083)**	**(2.997)**	**(3.484)**	**(163.685)**
Lucro bruto	**112.576**	**16.494**	**101.469**	**13.957**	**(708)**	**13.778**	**257.566**
Ativos operacionais	**768.782**	**37.459**	**2.183.570**	**-**	**5.538**	**31.475**	**3.026.824**

Informações por região - Dezembro/2016					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	422.670	23.383	1.550	1.752	449.355
Deduções da receita	(24.083)	(3.949)	(72)	-	(28.104)
Receita liquida	**398.587**	**19.434**	**1.478**	**1.752**	**421.251**
Custos	(140.779)	(22.282)	(624)	-	(163.685)
Lucro Bruto	**257.808**	**(2.848)**	**854**	**1.752**	**257.566**
Ativos Operacionais	**2.367.477**	**651.401**	**7.946**	**-**	**3.026.824**

29 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016.

O cálculo básico de lucro/prejuízo por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluido é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros/prejuízos básico por mil ações:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2017	31/12/2016
Lucro (Prejuízo) líquido	174.204	(21.326)
Quantidade de ações	119.416	119.416
Lucro (Prejuízo) por ação - básico	1,459	(0,179)

30 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R$ 3.433.520.

b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R$ 1.693.907.

31 Eventos subsequentes

Em janeiro de 2018, a Companhia concluiu a sua nona emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações da Companhia, captando R$ 450.000. As Debêntures terão prazo de vencimento de 5 (cinco) anos contados da respectiva data de emissão, vencendo em 10 de janeiro de 2023. O custo da operação é de CDI + 1,4% ao ano, tendo como coordenador líder o Banco Safra S.A.. Os recursos serão destinados para o reforço de capital de giro, o pré-pagamento da 6ª emissão de Debêntures e a 1ª Nota Promissória, totalizando R$ 300.700.

Notas explicativas às demonstrações contabeis

(Valores expressos em milhares de reais (R$), exceto quando mencionado de outra forma)

1 Informações gerais

A Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("Companhia") é constituída como uma Sociedade Anônima de capital aberto, domiciliada no Brasil, e suas ações são negociadas na [B]³ pela sigla "CCPR3". A sede social da empresa está localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600 - 14º andar, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária e outros correlatos, bem como a participação em outras sociedades.

2 Principais práticas contábeis

2.1 Declaração de conformidade

As demonstrações contábeis (individuais e consolidadas) são de responsabilidade da Administração da Companhia e compreendem:

(a) As demonstrações financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e também de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP).

(b) As demonstrações financeiras individuais da controladora foram elaboradas de acordo com o BR GAAP.

A emissão das informações do exercício da Companhia foi autorizada pelo Conselho de Administração em 14 de fevereiro de 2019. Após a sua emissão, somente os acionistas têm o poder de alterar as demonstrações financeiras.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e correspondem àquelas utilizadas pela Administração na sua gestão.

2.2 Base de elaboração

As demonstrações contábeis individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

Todos os valores apresentados nestas demonstrações contábeis estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

<u>Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis.</u>

As demonstrações financeiras consolidadas são apresentadas em Reais (R$), que é a moeda funcional da controladora e de suas controladas, exceto pela controlada CCP ASSET Management LLC a qual a moeda funcional é o dólar americano.

As demonstrações do resultado e os balanços patrimoniais das entidades da Companhia cuja moeda funcional é diferente da moeda de apresentação são convertidos para a moeda de apresentação conforme a seguir: (i) os ativos, passivos e patrimônio líquido (exceto os componentes especificados no item (iii)) são convertidos pela taxa de câmbio de fechamento na data do balanço; (ii) as receitas e despesas são convertidas pela taxa média de câmbio, exceto para operações específicas que, por sua relevância, são convertidas pela taxa da data da transação; e (iii) o capital social, reservas de capital e ações em tesouraria são convertidos pela taxa da data da transação. Todas as diferenças de câmbio são reconhecidas no resultado abrangente como ajustes acumulados de conversão, e transferidas para o resultado quando da realização da operação.

2.3 Base de consolidação

As demonstrações contábeis consolidadas de 31 de dezembro de 2018 e 2017, incluem a consolidação das investidas conforme critérios demonstrados abaixo:

i. Controladas - As demonstrações financeiras de controladas são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data em que a Companhia obtiver o controle até a data em que o controle deixa de existir. Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as demonstrações contábeis de controladas são reconhecidas por meio do método de equivalência patrimonial.

ii. Investimentos em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial - Os investimentos da Companhia em entidades avaliadas pelo método da equivalência patrimonial compreendem suas participações em coligadas e controladas em conjunto.

ii.a - Coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia exerce, direta ou indiretamente, influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais.

ii.b - Controladas em conjunto são aquelas entidades nas quais a Companhia compartilha o controle com terceiros, sobre as políticas financeiras e operacionais.

Tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, incluindo os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as informações financerias trimestrais incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa deixa de existir.

iii. Participação de acionistas não controladores - A Companhia mensura qualquer participação de não controladores pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis na data de aquisição. Mudanças na participação da Companhia em uma controlada que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações de patrimônio líquido.

iv. Transações eliminadas na consolidação - Os saldos e transações entre as empresas consolidadas foram eliminados no processo de consolidação. Ganhos e perdas decorrentes das transações entre empresas da Companhia são igualmente eliminadas.

Para maiores informações sobre as investidas vide nota explicativa nº 9 investimentos.

Quando a Companhia perde o controle de uma entidade, os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido

referentes a essa entidade são desreconhecidos, onde, ocorrendo perda ou ganho, é registrado no resultado.

2.4 Principais práticas contábeis

2.4.1. Uso de estimativas e julgamentos.

A preparação das demonstrações contábeis exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas são revisadas de forma continua. As revisões das estimativas são reconhecidas prospectivamente.

As informações sobre incertezas, premissas e estimativas que possuam um risco significativo de resultar em uma alteração no próximo exercício estão relacionadas, principalmente, aos seguintes aspectos:

a) Vida útil das propriedades para investimentos:
As estimativas de nossos ativos mantidos em propriedades para investimentos, são baseados em laudos técnicos, onde, estão fundamentadas a vida útil do bem.

b) Provisões para contingências fiscais, cíveis e trabalhistas:
As estimativas de provável, possível e remota, são avaliadas de acordo com o andamento dos processos, que estão sujeitos a interpretação de cada jurisprudência, o que pode ter uma variação da avaliação inicial dos advogados.

c) Perdas relacionadas a contas a receber:
Adotamos como política a provisão para perda quando identificada uma incerteza significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias. Para perda esperada a companhia faz análise do contas a receber em conjunto com a análise do cenário macroeconomico para definir percentual utilizado para o cálculo da perda esperada do contas a receber.

d) Instrumentos financeiros:
Nossos instrumentos financeiros estão sujeitos principalmente a variação da taxa do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), a qual, é influênciada pela taxa de Sistema Especial de Liquidação e Custódia, regulamentada pelo Banco Central do Brasil.

e) Divulgação do valor justo das propriedades para investimento:
Utilizamos alguns métodos para definir o valor justo das propriedades. São: comparativo direto de dados de mercado; método involutivo e método da renda capitalizada direta ou fluxo de caixa descontado, todos detalhados na nota explicativa nº 10.

Mensuração do valor justo
Uma série de políticas e divulgações contábeis da Companhia requer a mensuração de valor justo para ativos e passivos financeiros e não financeiros.

Ao mensurar o valor justo de um ativo ou um passivo, a Companhia usa dados observáveis de mercado, tanto quanto possível. Os valores justos são classificados em diferentes níveis em uma hierarquia baseada nas informações (inputs) utilizadas nas técnicas de avaliação da seguinte forma:

- Nível 1: preços cotados (não ajustados) em mercados ativos para ativos e passivos idênticos.
- Nível 2: inputs, exceto os preços cotados incluídos no Nível 1, que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (preços) ou indiretamente (derivado de preços).
- Nível 3: inputs, para o ativo ou passivo, que não são baseados em dados observáveis de mercado (inputs não observáveis).

2.4.2. Apuração e apropriação do resultado de locação e venda de imóveis.

a) As receitas de locação de shopping centers, estacionamentos e unidades imobiliárias comerciais, e de prestação de serviços, são reconhecidas em função do momento em que os serviços são prestados, de acordo com o regime de competência.

Compondo as receitas temos a linearização das mesmas, o qual seguimos o CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber. Com base neste método nossas receitas são linearizadas de acordo com os contratos de locações.

b) A receita de venda de imóveis é reconhecida quando (ou à medida que) a entidade satisfazer a obrigação de performance ao transferir o bem ou serviço (ativo) prometido ao cliente. O ativo é considerado transferido quando (ou à medida que) o cliente obtiver o controle desse ativo.

2.4.3. Caixa e equivalentes de caixa.

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e títulos com possibilidade de resgate em prazo inferior a 90 dias e sem risco de mudança significativa de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários e operações compromissadas, ambas com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios.

2.4.4. Títulos e valores mobiliários.

Os títulos e valores mobiliários recebem a classificação de “custo amortizado”, e estão demonstrados ao custo amortizado, sendo os efeitos das taxas de juros efetivas registrados na conta de resultado e apresentada na rubrica “Receitas Financeiras”.

2.4.5. Contas a receber e provisão para crédito de liquidação duvidosa.

Incluem os aluguéis a receber, bem como as taxas de administração e de cessão de direitos de uso dos lojistas dos Shoppings Centers, além dos valores correspondentes à venda de unidades imobiliárias.

Foi constituída provisão em montante considerado suficiente pela Administração para os créditos cuja recuperação é considerada duvidosa (com base na análise dos riscos para cobrir prováveis perdas), com registro ao resultado do exercício.

2.4.6. Estoques.

Representados por terrenos destinados ao desenvolvimento de projetos imobiliários comerciais, com o objetivo de venda. Os estoques de terrenos e de unidades imobiliárias são registrados pelo custo histórico de formação que incluem todos os gastos correlacionados, diretamente vinculados e mensuráveis.

Capitalizão de juros.
Os juros sobre as debêntures e financiamentos contratados na Controladora são atribuíveis aos empreendimentos imobiliários de acordo com os aportes efetuados nas empresas que possuem construções em andamento. Estes juros são capitalizados, líquidos das receitas financeiras auferidas, no estoque ou propriedade para investimento e são apropriados ao custo de acordo com a fração ideal vendida ou depreciação.

Valor Realizável Líquido dos Estoques.
O valor realizável liquido dos estoques é apurado conforme, CPC 16 R.1 – Estoques, no qual, o valor contabilizado em estoques é efetuado pelo valor de custo ou pelo valor realizável líquido, dos dois o menor.

2.4.7. Obrigações e adiantamentos de clientes por aquisição de imóveis.

Nas operações de aquisições de imóveis os pagamentos podem ocorrer em espécie ou com a entrega de futuras unidades imobiliárias. Ambos são reconhecidos inicialmente pelos valores contratuais. A liquidação dos montantes ocorre quando do pagamento em espécie ou conforme o percentual de conclusão da obra.

2.4.8. Investimentos.

Os investimentos em sociedades controladas, nas demonstrações contábeis individuais, são registrados pelo método de equivalência patrimonial. De acordo com esse método, tais investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação. Após o reconhecimento inicial, as demonstrações financeiras incluem a participação da Companhia no lucro ou prejuízo líquido do exercício e outros resultados abrangentes da investida até a data em que a influência significativa ou controle conjunto deixa de existir.

2.4.9. Propriedades para investimento.

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representado pelos imóveis destinados a renda e são demonstrados pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação, calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 10. As taxas de depreciação levam em consideração os prazos de vida útil-econômica dos ativos, os quais são revisados anualmente.

Adicionalmente é apurado o valor justo das propriedades para investimento com base nas condições de mercado, para fins de apuração de perdas ao valor recuperável destes ativos e divulgação, conforme apresentado na respectiva nota explicativa.

2.4.10. Imobilizado.

Composto por bens tangíveis, destinados para fins administrativos e registrados ao custo de aquisição líquido da depreciação acumulada destes ativos. A depreciação é calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na nota explicativa nº. 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos.

2.4.11. Intangível.

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados no reconhecimento inicial ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e por perdas ao valor recuperável, quando houver.

2.4.12. Avaliação do valor recuperável de ativos (teste de "impairment").

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando tais evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é registrada uma provisão para redução ao valor recuperável. Durante os exercícios apresentados, não houve registro de perdas decorrente de redução ao valor recuperável dos ativos.

2.4.13. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes.

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão utilizados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou construtiva como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

2.4.14. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro.

O imposto de renda e a contribuição social são calculados observando os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. O imposto de renda é calculado pela alíquota regular de 15% (acrescida de adicional de 10% sobre lucros anuais excedentes a R$ 240), e a contribuição social pela alíquota de 9%. Conforme facultado pela legislação tributária, empresas cujo faturamento anual do exercício anterior, tenha sido inferior a R$ 78.000, podem optar pelo regime de lucro presumido e certas controladas exerceram esta opção de

tributação. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social para as receitas brutas de locação é calculada à razão de 32% e para as receitas com vendas de imóveis as bases são 8% e 12% respectivamente (100% para ambos os tributos quando a receita for proveniente dos ganhos financeiros), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

O imposto de renda e contribuição social diferidos são calculados às alíquotas pelas quais as diferenças temporárias serão efetivamente tributadas, de acordo com a legislação fiscal.

2.4.15. Provisões.

Provisões são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, em consequência de um evento passado, quando é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feito. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsada, no todo ou em parte, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

2.4.16. Instrumentos financeiros e derivativos.

a) Instrumentos financeiros.
Os instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas compreendem os caixas e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e a pagar, financiamentos, empréstimos, debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis, entre outros.
A Companhia e suas controladas reconhecem os instrumentos financeiros na data em que se torna uma das partes das disposições contratuais do instrumento.

b) Ativos financeiros.
Os ativos financeiros estão classificados como custo amortizado que contemplam o contas a receber, empréstimos e outros recebíveis com pagamentos fixos ou determináveis e que não são cotados em um mercado. Os ativos financeiros classificados como custo amortizado são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, deduzidos de qualquer redução ao valor recuperável. A classificação depende da natureza e finalidade dos ativos financeiros e é determinada no reconhecimento inicial.

c) Passivos financeiros.
Os passivos financeiros são classificados como outros passivos financeiros, que incluem empréstimos, financiamentos, debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fornecedores, e outras contas a pagar, são inicialmente mensurados pelo valor justo, líquidos dos custos da transação. Posteriormente, são mensurados pelo valor de custo amortizado utilizando o método de juros efetivos, e a despesa financeira é reconhecida com base na remuneração efetiva.

O método de juros efetivos é utilizado para calcular o custo amortizado de um passivo financeiro e alocar sua despesa de juros pelo período aplicável. A taxa de juros efetiva é a taxa que desconta exatamente os fluxos de caixa futuros estimados ao longo da vida estimada do passivo financeiro.

2.4.17. Benefícios a funcionários e dirigentes.

A Companhia não mantém planos de previdência privada ou qualquer plano de aposentadoria ou benefícios pós-emprego. A Companhia fornece o benefício da participação nos lucros e resultados (PLR), que é reconhecido como despesa durante o período de vigência. Vide detalhe na nota 20.b.

2.4.18. Lucro básico e diluído por ação.

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão entre o resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a quantidade de ações ordinárias disponíveis no respectivo período (total de ações, menos as ações em tesouraria). O parte diluído considera ainda o exercício das opções de compra de ações, se houver. Vide nota explicativa nº 28.

2.4.19. Informações por segmentos.

Segmentos operacionais são definidos como componentes de uma entidade para os quais demonstrações contábeis separadas estão disponíveis e são avaliadas de forma regular pelo principal tomador de decisões operacionais, a fim de alocar recursos na avaliação do desempenho dos gestores de determinado segmento. Tendo em vista as operações da Companhia, segregamos as informações por segmentos, sendo eles: edifícios, galpões, shoppings, serviços, incorporação imobiliária e outros.

2.4.20. Distribuição de dividendos.

A distribuição de dividendos para os acionistas é reconhecida como passivo nas seguintes situações: (i) se a distribuição é aprovada de acordo com o estatuto social, antes do encerramento dos exercícios; e (ii) de acordo com a Lei das Sociedades Anônimas, que define como dividendo mínimo 25% do lucro do exercício. Na data da aprovação da assembleia geral, dividendos adicionais podem ser aprovados e são reconhecidos apenas nesta ocasião, e eventual proposta complementar feita pela administração na preparação das demonstrações contábeis é mantida como reserva de lucros no encerramento do balanço.

2.4.21. Informações suplementares.

A Companhia elaborou a demonstração do valor adicionado (DVA) individual e consolidada nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 – Demonstração do valor adicionado, o qual é apresentada como parte integrante das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis à companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.4.22. Ações em tesouraria.

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, venda, emissão ou cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia. Qualquer diferença entre o valor contábil e a contraprestação é reconhecida em outras reservas de capital.

3 Pronunciamentos contábeis

Normas e interpretações novas ainda não adotadas:

IFRS 16	CPC 06 (R.2)	Operações de Arrendamentos Mercantil	1º de janeiro de 2019
Alterações à IFRS 2	não editado	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
Alterações à IFRS 10 e IAS 28	não editado	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

IFRS 16 Leases (CPC 06 R.2 Operações de Arrendamento Mercantil)

A IFRS 16 introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. Isenções opcionais estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma atual, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais.

A IFRS 16 substitui as normas de arrendamento existentes, incluindo o CPC 06 (IAS 17) Operações de Arrendamento Mercantil e o ICPC 03 (IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27) Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

A Companhia iniciou uma avaliação inicial do potencial impacto em suas demonstrações financeiras e não é previsto qualquer impacto significativo, uma vez que a Companhia atua como locador e os impactos desta norma afetarem principalmente as demonstrações dos locatários.

Adoção inicial do CPC 48 Instrumentos Financeiros:

O CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros inclui novas regras resumidamente referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge.

As políticas contábeis aplicadas nas demonstrações financeiras são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017, com exceção para a adoção do novo pronunciamento em questão. Sendo assim, as mudanças nas políticas contábeis também serão refletidas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2018.

O Grupo adotou incialmente o CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros a partir de 1º de janeiro de 2018. O efeito da aplicação inicial dessa norma é atribuído pelo modelo de negócio da Companhia a um aumento nas perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber.

Vale ressaltar que a companhia não possuía em 31 de dezembro de 2017 e nem possui em 31 de dezembro de 2018, operações de hedge.

O efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9 sobre os valores contábeis dos ativos financeiros em 1º de janeiro de 2018 refere-se apenas aos novos requerimentos de redução do valor recuperável, conforme apresentado abaixo:

Rubrica Contábil	Valor original de acordo com o CPC 38	Novo valor contábil de acordo com o CPC 48	Variação
Provisão para crédito de liquidação duvidosa	(20.844)	(22.388)	(1.544)

Devido a mudança de política contábil e adoção de forma prospectiva a Companhia apurou no patrimônio líquido em 1º de janeiro de 2018 o ajuste demonstrado no quadro abaixo:

DMPL – 31 / 12 / 2018

Conta	Saldo inicial	Ajuste IFRS 9	Saldo final
Retenção de lucros	312.648	(1.544)	311.104

Adicionalmente, a IFRS 9 mudou a definição das categorias de mensuração originais na IAS 39, as novas categorias de mensuração sob a IFRS 9 para cada classe de ativos financeiros do Grupo em 1 de janeiro de 2018. Tal mudança mudou apenas a definição das categorias, não gerando impactos na mensuração dos instrumentos financeiros em 1 de janeiro de 2018. Na nota explicativa 21.e há um quadro demonstrando os impactos da adoção.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se a caixa, saldos bancários e aplicações financeiras em Certificados de Depósito Bancário (CDB) e operações compromissadas lastreadas em debêntures, que são remunerados a taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 75% e 100%) e para as quais inexistem penalidades ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, além do direito de exigir a recompra a qualquer momento.
O saldo de caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Caixa e bancos	465	55	12.047	20.651
Aplicações	138.161	56.938	203.849	149.673
Total de caixa e equivalentes de caixa	**138.626**	**56.993**	**215.896**	**170.324**

5 Títulos e valores mobiliários

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Debêntures	-	30.005	26.071	44.291
CDB	-	-	17.478	6.320
Compromissadas	-	-	30.739	65.911
Letras Financeiras	36.923	-	74.400	15.567
Letras Financeiras do Tesouro	-	-	15.120	34.088
Fundos de Investimentos	86.378	118.616	2.879	4.731
Total	**123.301**	**148.621**	**166.687**	**170.908**

Refere-se a operações compromissadas, e fundo de investimentos, distribuídos conforme quadro acima, caracterizados pela recompra a prazo e preço previamente definidos. Tendo como remuneração taxas que se aproximam da variação do CDI (variam entre 98% e 100%).
O saldo de caixa e equivalentes de caixa enquadram-se na categoria de mensuração pelo custo amortizado.

6 Contas a receber

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Locações	419	-	58.456	72.521
Cessão de direito de uso (CDU)	-	-	10.948	12.960
Venda de unidades concluidas (a)	-	-	1.399	6.655
Serviços de administração	-	-	4.324	4.305
Sub-total saldo a receber	**419**	**-**	**75.127**	**96.441**
Linearização (b)	-	-	32.207	29.623
Provisão créditos liquidação duvidosa (c)	-	-	(23.314)	(20.843)
Total do grupo contas a receber	**419**	**-**	**84.020**	**105.221**
Circulante	419	-	80.794	100.653
Não circulante	-	-	3.226	4.568

(a) Refere-se a valores a receber de unidades vendidas dos empresndimentos Thera Residencial e Saletas.

(b) Método contábil conforme CPC 6 - Operações de arrendamento mercantil (R1) para registros das receitas de aluguel e contas a receber.

(c) A empresa adota como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, quando identifica uma certeza significativa, usualmente parcelas vencidas acima de 360 dias e um percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber.

O saldo a receber em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por vencimento:

À Vencer / Vencimento < 360 dias	56.951
Vencimento > 360 dias	18.176
Saldo a Receber	**75.127**

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

2020	2.597
2021	337
2022	114
2023	178
Saldo em 31/12/2018	**3.226**

7 Estoques

Circulante	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Thera Residencial e Saletas	944	4.428
Total circulante	**944**	**4.428**
Não circulante		
Corporativo Centro Metropolitano	42.200	41.858
Total não circulante	**42.200**	**41.858**
Total de Estoques	**43.144**	**46.286**

Em dezembro de 2018, a companhia não possui nenhum imóvel em estoque dado como garantias de dívidas.

A movimentação consolidada de estoques, para o período findo em 31 de dezembro de 2018 é representada da seguinte forma:

Saldo 2017	**46.286**
Custos Incorridos	5
Vendas	(41.012)
Transferências para Estoque	41.017
Transferências para Intagível	(3.484)
Capitalização	332
Saldo 2018	**43.144**

Juros capitalizados

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2018, a movimentação dos juros capitalizados ocorreu da seguinte forma:

Descrição	**Valor**
Saldo em 31/12/2017	**9.454**
Juros capitalizados no período	332
Saldo em 31/12/2018	**9.786**

8 Impostos a compensar

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
IRRF - Imposto de renda retido na fonte (a)	36.586	25.677	42.653	34.327
CSLL - Contribuição social do lucro liquido	2	1.937	628	2.460
PIS e COFINS	9	15	404	2.080
Demais impostos a compensar	11	5	57	75
Total	**36.608**	**27.634**	**43.742**	**38.942**
Circulante	6.783	4.822	6.783	4.822
Não circulante	29.825	22.812	36.959	34.120

a) O valor do imposto de renda é representado por retenções ocorridas sobre aplicações financeiras e dividendos recebidos dos fundos imobiliários, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei nº 8.383/91, com nova redação dada pelo artigo 58 da Lei nº 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

9 Investimentos

9.1 As principais informações das coligadas em 31 de dezembro de 2018 e em 31 de dezembro de 2017 estão assim resumidas:

Coligadas	ATIVO TOTAL				PASSIVO TOTAL					
	Ativo Circulante		Ativo não Circulante		Passivo Circulante		Passivo não Circulante		Patrimônio Líquido	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Carcavelos	5	1	9.576	9.559	-	2	-	-	9.581	9.558
Cyrela Tururin	2.001	2.302	37	23	717	123	-	-	1.321	2.202
CLD	33.886	30.715	-	-	71	79	-	-	33.815	30.636
CCP Canela	14	9	31.799	31.994	11	8	-	-	31.802	31.995
CCP Sandalo	952	9.417	86	23	568	608	981	430	(511)	8.402
Norte Shopping Belém	-	11.112	-	194.279	-	18.314	-	135.839	-	51.238
SPE Azione	15.783	26.256	257.765	274.202	17.848	38.209	41.976	59.813	213.724	202.436
Fundo Brasilio Machado	1.325	1.356	8.594	8.814	686	476	-	-	9.233	9.694

Coligadas	Receita Líquida		Custos		Lucros / Prejuízos	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Carcavelos	-	-	-	-	-	(277)
Cyrela Tururin	-	-	97	665	(82)	(661)
CLD	-	-	-	-	(71)	(67)
CCP Canela	-	-	-	-	(292)	(389)
CCP Sandalo	-	2.090	41	858	(913)	1.453
Norte Shopping Belém	-	22.921	-	7.642	-	(679)
SPE Azione	28.474	26.534	15.154	15.593	5.724	(6.695)
Fundo Brasilio Machado	2.343	3.618	2.043	1.620	39	1.941

9.2 As movimentações e composições dos investimentos estão apresentadas a seguir:

Descrição das Empresas	% de Participação		Saldo em 31/12/2017	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2018
	2017	2018						
Investimentos em Controladas								
Aquarius	66,57%	66,57%	62.230	3.627	(23.721)	17.705	-	59.841
CCP Acácia	100,00%	100,00%	17.269	-	(1.000)	(5)	-	16.264
CCP Açucena	66,57%	66,57%	7.767	655	(3.706)	2.721	-	7.437
CCP Adm de Propriedades	100,00%	100,00%	10.007	-	(9.834)	9.942	-	10.115
CCP Agata	99,99%	99,99%	1	33.071	-	(2.311)	-	30.761
CCP Alecrim	66,57%	66,57%	3.466	279	(1.693)	1.516	-	3.568
CCP Ambar	66,57%	66,57%	9.389	588	(3.782)	2.972	-	9.167
CCP Asset	100,00%	100,00%	19.236	3.297	(15.566)	687	-	7.654
CCP Aurora	66,57%	66,57%	59.127	6.578	-	(4.030)	(278)	61.397
CCP Bromélia	25,00%	25,00%	25.408	-	-	281	(140)	25.549
CCP Caliandra	62,50%	62,50%	143.245	20.447	-	(15.694)	(841)	147.157
CCP Carvalho	100,00%	100,00%	3	2	-	(2)	-	3
CCP Citrino	99,99%	99,99%	1	2	-	(3)	-	-
CCP Eucalipto	100,00%	100,00%	34.839	3	-	(8)	332	35.166
CCP Laranjeira	100,00%	100,00%	31.762	143	-	699	-	32.604
CCP Lavanda	99,99%	99,99%	1	2	-	(2)	-	1
CCP Leasing Malls	100,00%	100,00%	15	80	-	(177)	-	(82)
CCP Lilac	100,00%	100,00%	16.559	11.109	-	(2.206)	-	25.462
CCP Magnólia	100,00%	100,00%	476.312	3.747	-	(4.331)	(1.143)	474.585
CCP Marfim	25,00%	25,00%	83.550	(15)	(575)	2.540	(212)	85.288
CCP Marmore	66,56%	66,56%	1.955	261	(1.796)	1.401	-	1.821
CCP Mogno	99,90%	99,90%	494	-	-	22	-	516
CCP Nordeste	66,57%	66,57%	6.458	(926)	(642)	546	-	5.436
CCP Participações	100,00%	100,00%	90	-	-	(3)	-	87
CCP Pinheiro	99,99%	99,99%	2	2	-	(3)	-	1
CCP Propriedades	62,13%	61,29%	42.287	11.401	(8.763)	6.467	-	51.392
CCP Quartzo	99,98%	99,98%	1	2	-	(2)	-	1
CSC Serviços Administrativos	99,99%	99,99%	47	189	-	(501)	-	(265)
Fundo CTI	51,11%	51,11%	16.572	131	(5.789)	5.782	-	16.696
Fundo Grand Plaza	61,41%	61,41%	120.241	801	(38.973)	39.183	(28)	121.224
Hatiha	100,00%	0,00%	56.172	(52.238)	(3.934)	-	-	-
Micônia	100,00%	100,00%	580.448	(129)	(65.522)	64.354	(7.594)	571.557
Millennium	66,57%	66,57%	70.088	(3.082)	(25.067)	19.011	-	60.950
ON Serviços Digitais	99,99%	99,99%	457	1.936	-	(1.858)	-	535
YM Investimentos a)	100,00%	100,00%	95.009	(26.865)	-	(1.585)	-	66.559
Ágio na aquisição de participações b)			26.378	(1.914)	-	-	-	24.464
Subtotal - investidas controladas			**2.016.886**	**13.184**	**(210.363)**	**143.108**	**(9.904)**	**1.952.911**
Investimentos em Coligadas								
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.208	3	-	-	-	1.211
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.339	50	-	(146)	-	16.243
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.201	(4.000)	-	(457)	-	(256)
CLD	60,00%	60,00%	18.582	1.950	-	(42)	-	20.490
Cyrela Tururim	50,00%	50,00%	1.101	(400)	-	(41)	-	660
Fundo Brasilio Machado	50,00%	50,00%	4.847	(150)	(100)	19	-	4.616
Norte Shopping Belém	25,00%	0,00%	13.311	(12.809)	-	-	(502)	-
SPE Azione	40,00%	40,00%	85.414	1.962	-	2.290	(107)	89.559
Subtotal - investidas coligadas			**145.003**	**(13.394)**	**(100)**	**1.623**	**(609)**	**132.523**
Total de investimentos			**2.161.889**	**(210)**	**(210.463)**	**144.731**	**(10.513)**	**2.085.434**

Resultado de equivalência contempla o valor de R$ 1.544 referente efeito da adoção do CPC 48 Instrumentos Financeiros.

a) A Companhia emitiu uma opção de compra para os vendedores no valor de R$ 154 milhões, que pode ser exercida pelos vendedores de 08 de outubro de 2017 a 30 de abril de 2019. No trimestre a companhia optou pela aquisição do direito de recompra ao qual os vendedores tinham direito.

b) Na aquisição das empresas Norte Shopping, SPE Azione e Fundo CTI, parte do valor pago, em excesso ao custo, foi alocado a alguns ativos, principalmente terrenos, e nas empresas Fundo Grand Plaza e Hatiha, a edifícios. Consequentemente, este valor justo, que foi acrescido aos ativos, são depreciados, se aplicável, pelas mesma taxas que os montantes originais, que varia de 2% a 2,7% ao ano. Os montantes líquidos registrados estão demonstrados abaixo:

	Controladora	
Descrição	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Norte Shopping Belém S/A	-	711
SPE Azione Gestão e Particip. Ltda	1.466	1.493
Fundo Centro Textil	758	773
Fundo Inv. Imob Grand Plaza Shop.	19.031	19.576
Hatiha Comercial Imobiliaria Ltda	-	561
CCP Aurora Empreend. Imob. S/A	3.209	3.264
Total	**24.464**	**26.378**

9.3 Investimentos em coligadas

A movimentação do investimento em empresas coligadas que permanecem registrados nas demonstrações consolidadas são demonstrados a seguir:

Coligadas	% Participação Direta		Saldo em 31/12/2017	Integralização (redução) Capital	Dividendos	Equivalência patrimonial	Demais	Capitalização de Juros	Saldo em 31/12/2018
	2017	2018							
Carcavelos	12,64%	12,64%	1.208	3	-	-	-	-	1.211
CCP Canela	50,00%	50,00%	16.338	50	-	(146)	-	-	16.242
CCP Sândalo	50,00%	50,00%	4.201	(4.000)	-	(457)	-	-	(256)
CLD	60,00%	60,00%	18.582	1.951	(1)	(43)	-	-	20.489
Cyrela Diamante	48,98%	48,98%	7.453	(13)	(390)	(15)	-	-	7.035
Cyrela Tururin	50,00%	50,00%	1.101	(400)	-	(41)	-	-	660
Fundo Brasilio Machado	50,00%	50,00%	4.847	(148)	(100)	19	-	-	4.618
Norte Shopping Belém	25,00%	25,00%	13.311	(12.809)	-	-	-	(502)	-
Parallel	0,20%	0,20%	1.267	(64)	-	(124)	148	-	1.227
SPE Azione	40,00%	40,00%	85.151	2.225	-	2.290	-	(108)	89.558
Outros Investimentos a)	-	-	18.744	1.418	(294)	(2.628)	(64)	-	17.176
Ágio na aquisição de participações	-	-	2.419	-	-	-	(706)	-	1.713
Total investimentos			**174.622**	**(11.787)**	**(785)**	**(1.145)**	**(622)**	**(610)**	**159.673**

a) Conforme contrato de compra e venda de quotas e outras avenças firmado em 10 de março de 2016, a CCP Lilac adquiriu os empreendimentos Cyrela Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda, Cyrela Tennessee Empreendimentos Imobiliários Ltda, API SPE 88 - Planejamento e Desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários Ltda, CHL LLXXVIII Incorporações Ltda, Cyrela Oceania Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, Evidense PDG Cyrela Ltda e SPE CHL Incorporações Ltda.

10 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são registradas inicialmente ao valor de custo, e posteriormente depreciadas, e consistem em imóveis que são alugados pela Companhia. Os saldos em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 são assim representados:

	%	Controladora		Consolidado	
Descrição	**Depreciação**	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	2.599.567	2.612.185
Terrenos	-	-	-	364.018	379.871
Benfeitorias em imóveis	2%	-	-	39.141	35.571
Total custo		**-**	**-**	**3.002.726**	**3.027.627**
(-) Depreciação acumulada		-	-	(212.843)	(177.841)
Total das propriedades para investimento		**-**	**-**	**2.789.883**	**2.849.786**

Em 31 de dezembro de 2018, a companhia possui o montante de R$ 1.978.037, dados em garantias das dividas.

A movimentação consolidada das propriedades para investimento, para o período findo em 31 de dezembro de 2018 é representada da seguinte forma:

Descrição	**Saldo em 31/12/2017**	**Adições**	**Baixas**	**Depreciação**	**Transferências**	**Capitalização**	**Saldo em 31/12/2018**
Edifícios e construções	2.440.086	23.779	(25.753)	(34.785)	4.219	(10.236)	2.397.309
Terrenos	379.870	-	(11.029)	-	(4.823)	-	364.018
Benfeitorias em andamento	(592)	-	-	-	592	-	-
Benfeitorias em imóveis	30.422	6.858	(2.337)	(5.506)	(882)	-	28.555
Total	**2.849.786**	**30.637**	**(39.119)**	**(40.292)**	**(893)**	**(10.236)**	**2.789.883**

a) As transferências são compostas por:

Efeito dos Empreendimentos	Transferências
Edifícios e construções	4.219
Terrenos	(4.823)
Benfeitorias em imóveis	592
Benfeitorias em andamento	(882)
Ágio	-
Total	**(893)**

A Companhia optou pelo registro a valor de custo reduzido pela depreciação das propriedades para investimentos. Abaixo demonstramos o comparativo entre o valor de custo e o valor justo das propriedades para investimento (calculado anualmente, para fins de análise de recuperabilidade):

Propriedades	Valor justo em 31/12/2018	Valor contábil em 31/12/2018	Mais valia bruta não registrada
Edifícios	1.618.318	639.053	979.265
Shoppings	3.988.042	2.120.544	1.867.498
Outros	143.259	30.286	112.973
Total	**5.749.619**	**2.789.883**	**2.959.736**

A avaliação foi efetuada internamente em 31 de dezembro de 2018 e, dependendo das características do imóvel e do mercado utilizou-se um ou mais métodos para a determinação de valor de mercado, apontados a seguir:

- **Método da renda - capitalização direta:** por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (yield) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor. Com yield entre 8,5% e 10%.

- **Método da renda - fluxo de caixa descontado:** por essa metodologia, projeta-se a receita de aluguel atual, com base nos contratos de locação vigentes, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação.

A mensuração do valor justo de todas as propriedades para investimento foram classificadas como Nível 3 com base nos inputs utilizados.

Para nossa avaliação dos ativos, nós utilizamos como premissas as seguintes taxas:

Indicadores	Média Poderada
Crescimento da receita	3,4%
Inadimplêcia	1,8%
Desconto sobre vendas	5,2%
Vacância financeira	3,9%
Taxa de Adm/receita	2,4%
Taxa de desconto	6,8%

11 Imobilizados e intangíveis

Representado por:

Descrição	% Depreciação e Amortização	Controladora		Consolidado	
		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Imobilizado					
Edifícios e construções	2,0% a 2,7%	-	-	-	3
Móveis e utensílios	10%	50	18	52	162
Equipamentos processamento dados	20%	695	602	1.242	1.378
Benfeitorias		-	-	404	-
Total custo		**745**	**620**	**1.698**	**1.543**
(-) Depreciação acumulada		(602)	(558)	(996)	(761)
Imobilizado líquido		**143**	**62**	**702**	**782**
Intangível					
Software e hardware	20%	94	12	754	589
Marcas, patentes e direitos		-	-	3.484	-
Total custo		**94**	**12**	**4.238**	**589**
(-) Amortização acumulada		(16)	(10)	(239)	(110)
Intangível líquido		**78**	**2**	**3.999**	**479**

A movimentação do imobilizado e do intangível consolidado durante o período findo em 31 de dezembro de 2018 é apresentada como segue:

Descrição	Saldo em 31/12/2017	Adição/Baixa	Depreciação e Amortização	Transferência	Saldo em 31/12/2018
Imobilizado					
Edifícios e construções	3	(3)	-	-	-
Móveis e utensílios	146	(111)	(2)	-	33
Equipamento de processamento de dados	633	(135)	(99)	-	399
Benfeitorias	-	-	(20)	290	270
Total	**782**	**(249)**	**(121)**	**-**	**702**
Intangível					
Software	479	166	(129)	-	516
Marcas, patentes e direitos	-	-	-	3.483	3.483
Total	**479**	**166**	**(129)**	**3.483**	**3.999**

12 Empréstimos, financiamentos, debêntures e notas promissórias

12.1 Financiamentos

Composição:

Instituição Financeira	Data da contratação	Encargos	Ref	Controladora		Consolidado	
				31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Banco do Brasil	23/12/2013	9,00% a.a. + TR	(a)	-	166.288	-	166.288
Banco Itaú	03/11/2010	10% a.a. + TR	(b)	-	11.371	-	11.371
Banco Bradesco	30/09/2011	9,30% a.a. + TR	(c)	-	-	117.793	130.904
Banco do Brasil	18/11/2014	9,20% a.a. + TR	(d)	-	79.824	-	79.824
Bradesco	12/12/2014	9,60% a.a. + TR	(e)	275.949	282.069	275.949	282.069
Bradesco	12/05/2014	9,60% a.a. + TR	(f)	-	-	79.716	81.325
Banco Itaú	03/08/2015	9,85% a.a. + TR	(g)	-	-	101.886	105.447
Banco do Brasil	23/07/2015	9,52% a.a. + TR	(h)	-	-	104.876	108.728
Total				**275.949**	**539.552**	**680.220**	**965.956**
Passivo circulante				12.687	42.304	46.725	70.132
Passivo não circulante				263.263	497.248	633.496	895.824

O saldo do não circulante em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
2020	12.497	47.143
2021	13.723	51.048
2022	15.065	55.146
2023	16.537	59.535
2024	18.150	64.343
2025	19.918	50.503
Acima de 6 anos	167.373	305.778
Total	**263.263**	**633.496**

a) Valor referente a cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios da Micônia, para construção do Shopping Cidade São Paulo. O prazo de amortização é de 151 meses. Financiamento quitado dentro do exercício.

b) Valor referente a cédula de crédito bancário com penhor de ações da CCP Bromélia, para construção do empreendimento Corporate Executive Offices (CEO). O prazo de amortização é de 84 meses. Financiamento quitado dentro do exercício.

c) A controlada CCP Marfim contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária e cessão fiduciária de direitos creditórios para construção do empreendimento Shopping Tietê. O prazo de amortização é de 120 meses.

d) Valor referente a aditivo de contrato de abertura de crédito do Banco do Brasil para construção do empreendimento Matarazzo. O prazo de amortização é de 151 meses. Financiamento quitado dentro do exercício.

e) Cédula de crédito bancário contratado junto ao Bradesco para construção de diversos empreendimentos. O prazo de amortização é de 204 meses.

f) Cédula de crédito bancário contratado pela controlada CCP Magnólia junto ao Bradesco para gastos relacionados ao Shopping Metropolitano. O prazo de amortização é de 204 meses.

g) A controlada CCP Aurora contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Morizono. O prazo de amortização é de 144 meses.

h) A controlada CCP Caliandra contratou cédula de crédito bancário com garantia hipotecária para construção do empreendimento Shopping Cerrado. O prazo de amortização é de 138 meses.

Determinados contratos de financiamento regem sobre o vencimento antecipado dos créditos contratados pela Companhia em caso de descumprimento de certas obrigações.

Na data destas informações, a Administração da Companhia está cumprindo com todas as obrigações estabelecidas nos contratos.

A movimentação dos empréstimos para o período findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2017	**539.552**	**965.956**
Captações	-	-
Pagamento de principal	(276.420)	(302.928)
Pagamentos juros	(32.580)	(68.054)
Juros provisionados	44.269	83.586
Comissões apropriadas	1.128	1.660
Saldo em 31/12/2018	**275.949**	**680.220**

12.2 Debêntures

Controladora e consolidado	31/12/2018	31/12/2017
Debêntures	1.021.197	531.090
(-) Gastos com debêntures a amortizar	(4.357)	(5.138)
Juros sobre debêntures	36.719	9.027
Total	**1.053.559**	**534.979**
Circulante	261.059	158.466
Não circulante	792.500	376.513

- Em 11 de setembro de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 5ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em duas séries, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 110% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI. O valor principal será pago em uma única parcela, com vencimento em agosto de 2019, e os juros são pagos a cada três meses desde novembro de 2013. Houve a recompra de 9.200 debêntures da segunda série e cancelamento em 08 de dezembro de 2017.

  O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 54.450. (R$ 109.092 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 28 de janeiro de 2014, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 6ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 150 debêntures com valor nominal de R$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R$ 150.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diarias dos DI, acrescida de 1,15% ao ano. O valor principal será pago em 11 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2017, e os juros são pagos semestralmente desde julho de 2014.

  Estas debêntures foram quitadas em 12 de janeiro de 2018 (R$ 140.280 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 22 de setembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 7ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie com garantia real, realizada em única série, sendo 92 debêntures com valor nominal de R$ 1.000, sendo o valor total da emissão de R$ 92.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,20% ao ano. O valor principal e dos juros serão pagos mensalmente a partir de novembro de 2016.

  O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 81.748. (R$ 85.340 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 22 de novembro de 2016, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 8ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, realizada em única série, sendo 20.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 200.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 2,32% ao ano. O valor principal será pago em 3 parcelas anuais a partir de novembro de 2018, e os juros são pagos semestralmente a partir de maio de 2017.

  O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 133.414.(R$ 200.267 em 31 de dezembro de 2017).

- Em 10 de janeiro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 9ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, a ser convolada na espécie com garantia real, em série única, sendo 45.000 debêntures com valor nominal de R$ 10, sendo o valor total da emissão de R$ 450.000. As debêntures rendem juros equivalentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI, acrescida de 1,40% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal e juros serão pagos em 9 parcelas semestrais a partir de janeiro de 2019.

  O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 483.588.

- Em 17 de outubro de 2018, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a realização da 10ª emissão de debêntures simples da Companhia, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, para colocação privada, sendo 300.000 debêntures com valor nominal de R$ 1, sendo o valor total da emissão de R$ 300.000. As debêntures terão o Valor Nominal corrigido pelo IPCA e juros remuneratórios equivalentes a 6,5106% ao ano (base 252 dias úteis). O valor do principal será pago no vencimento e os juros remuneratórios em parcelas mensais a partir de novembro de 2018.

  O saldo destas debêntures em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 300.359.

A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o resgate antecipado da totalidade das debêntures em circulação, a qualquer tempo, a partir da data de emissão, após deliberação em reunião do Conselho de Administração, o qual poderá ocorrer mediante publicação de aviso aos debenturistas, com antecedência mínima de 5 dias úteis da data da efetivação do resgate antecipado.

Todas as debêntures não serão objeto de repactuação programada.

A movimentação das debêntures para o período findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim representada:

Descrição	**Controladora e Consolidado**
Saldo em 31/12/2017	**534.979**
Pagamentos juros	(38.055)
Pagamento de principal	(260.745)
Adição Principal	750.000
Juros provisionados	66.599
Provisão Comissão	(717)
Comissões apropriadas	1.498
Saldo em 31/12/2018	**1.053.559**

O saldo do não circulante das debêntures em 31 de dezembro de 2018 tem a seguinte composição, por ano de vencimento:

Ano	Valores
2020	172.558
2021	108.123
2022	109.780
2023	61.902
2024	13.880
6 anos ou mais	326.257
Saldo em 31/12/2018	**792.500**

5ª , 8ª e 9º emissão - "Covenants"

A Companhia será obrigada a realizar uma oferta de resgate antecipado, a todos os debenturistas, caso descumpra, por dois trimestres consecutivos, os índices financeiros determinados contratualmente, a serem verificados pelo Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia, como segue:

Índices e limites determinados nos contratos de debêntures	**Até a data de vencimento**	**31.12.2018 Posição atual**
Dívida corporativa líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a:	3.5x	2,58x
Dívida líquida/EBITDA deve ser inferior ou igual a: **(a)**	7x	5,20x
Ativos desonerados/Dívida corporativa líquida deve ser superior ou igual a:	1.4x	3,01x

(a) Refere-se a 9º emissão.

A Companhia estará desobrigada da realização de resgate antecipado caso os debenturistas representados por 75% das debêntures totais autorizem a não realização do resgate em Assembleia.

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018.

Sobre as Garantias:

Para a 5º e 8º emissão, temos somente os Covenants sem exigência de garantias. Para a 9º emissão as debêntures contam com hipoteca e Alienação fiduciária de cotas, em garantia do pontual, além da integral adimplemento de todas as obrigações previstas na 9ª Escritura de Emissão, nos termos das respectivas escrituras públicas de hipoteca ("Garantias Reais" e "Contratos de Garantia" respectivamente).

Essas cláusulas contratuais foram cumpridas em 31 de dezembro de 2018.

7ª emissão - Garantias.

As debêntures contam com Alienação fiduciária de cotas do FII Grand Plaza Shopping e FII Centro Têxtil Internacional além da Alienação fiduciária de quotas da CCP Ambar e CCP Nordeste.

A operação está adimplemente de todas as obrigações previstas na escritura de emissão.

12.3 Notas Promissórias

Controladora e consolidado	31/12/2018	31/12/2017
Notas Promissórias	-	159.323
Juros sobre Notas Promissórias	-	-
(-) Gastos com comissões a amortizar	-	(231)
Total	-	159.092
Circulante	-	39.092
Não circulante	-	120.000

A Companhia completou no terceiro trimestre de 2016 a emissão de R$ 150.000 em notas promissórias, em operação realizada com o Banco Safra. Tendo como garantia, hipoteca de 1º. Grau e Alienação fiduciária de cotas em compartilhamento com a 6ª emissão de debêntures. O prazo para pagamento é de três anos, com vencimentos a cada cento e oitenta dias contados a partir de cada emissão de série (total de seis séries). Cada série é amortizada no seu total na data do vencimento. O custo da operação é de CDI + 1,15% por ano. As séries de notas promissórias número 1ª e 2ª foram liquidadas em 18 de janeiro e 17 de julho de 2017, respectivamente. Em 12 de janeiro de 2018 foi quitada da terceira à sexta séries.

A movimentação das notas promissórias para o período findo em 31 de dezembro de 2018 pode ser assim representada:

Descrição	Controladora e Consolidado
Saldo em 31/12/2017	**159.092**
Captação Principal	-
Pagamentos juros	(5.441)
Pagamento de principal	(154.326)
Juros provisionados	445
Provisão Comissão	-
Comissões apropriadas	230
Saldo em 31/12/2018	**-**

13 Impostos e contribuições a recolher

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
PIS	35	16	261	328
COFINS	218	92	1.256	1.533
ISS	14	28	330	472
IRPJ	-	-	7.254	5.827
CSLL	-	-	2.679	2.148
RET	-	-	-	-
IPTU	-	-	-	-
IRRF, INSS, PIS, COFINS, CSLL - Retidos	71	216	1.293	1.158
Demais	-	-	384	30
Total	**338**	**352**	**13.457**	**11.496**

14 Impostos e contribuições diferidos

A Companhia possui as seguintes diferenças temporárias em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017:

Base de apuração	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber – locação	-	-	8.961	5.222
Res sperata	-	-	24.261	43.109
Total	**-**	**-**	**33.222**	**48.331**

Em decorrência das obrigações tributárias antes mencionadas, foram contabilizados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2017 os correspondentes efeitos tributários (impostos diferidos), conforme a seguir:

Imposto Diferido	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Contas a receber – locação	-	-	560	351
Total circulante	**-**	**-**	**560**	**351**
Res-sperata	-	-	3.525	6.264
Total não circulante	**-**	**-**	**3.525**	**6.264**
Total dos impostos diferidos	**-**	**-**	**4.085**	**6.615**
PIS	-	-	212	314
COFINS	-	-	978	1.450
IRPJ	-	-	2.106	3.553
CSLL	-	-	789	1.298

15 Tributos a pagar, parcelamentos e depósitos judiciais

Referem-se a obrigações legais decorrentes de débitos tributários das controladas, os quais foram depositados em juízo, conforme segue:

Descrição	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Pis e Cofins (a)	(9.481)	(9.481)
Refis IV (b)	-	(1.553)
Iptu	(2.294)	-
Subtotal	**(11.775)**	**(11.034)**
Depósitos judiciais	11.966	11.155
Total Ativo não circulante	**191**	**121**

(a) PIS e COFINS
Valores correspondentes ao período compreendido entre maio de 2006 e agosto de 2013 para COFINS e PIS, no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2017), especificamente quanto à extensão de bases e incidência dos referidos tributos sobre as receitas auferidas anteriormente a Lei nº 9.718/98. Existe depósito judicial no valor de R$ 9.481 (R$ 9.481 em 31 de dezembro de 2017).

(b) REFIS IV
Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941, e Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretratável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o refinanciamento de pagamentos especiais de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 30 de novembro de 2009, a Companhia aderiu a esta modalidade de REFIS, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Os débitos da Companhia são, principalmente, aqueles originados de discussões relativas da aplicabilidade da COFINS e da Contribuição Social (CSL) de pessoas jurídicas sem empregados. Até 31 de dezembro de 2018 possui os montantes de R$ 1.553, registrados na rubrica "parcelamentos a pagar" e na rubrica "Depósitos judiciais".

Em agosto de 2014, a Secretaria da Receita Federal manifestou-se parcialmente sobre este crédito, gerando uma redução na provisão de R$ 1.618.

Neste ano, este processo foi dado diferimento com ganho de parte da ação, sendo revertido a provisão no valor de R$ 1.409.

16 Partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
Partes relacionadas	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
CCP Caliandra (a)	-	-	-	38.896
CLD	46	32	46	32
Total partes relacionadas	**46**	**32**	**46**	**38.928**

(a) AFAC desproporcional

b. Receita de Aluguel

A Companhia possui unidades locadas à Cyrela Brazil Realty S/A e suas controladas, conforme segue:

Empreendimento	Unidade	Vigência contrato	Índice atualização	Valor Mensal
FARIA LIMA SQUARE	12º	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	302
FARIA LIMA SQUARE	14º (Parte)	01/08/2016 à 31/07/2021	IGP-M	83
Total				**385**

c. Remuneração da Administração

O pronunciamento técnico CPC 05 (R1) - Partes Relacionadas define como pessoal-chave da administração os profissionais que tem autoridade e responsabilidade pelo planejamento, pela direção e pelo controle das atividades da sociedade, direta ou indiretamente, incluindo qualquer administrador (executivo ou outro).

As remunerações e encargos incorridos na Companhia até 31 de dezembro de 2018 e de 2017 são compostas da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Remuneração aos administradores (a)	8.463	6.337	11.226	7.776
Remuneração aos conselheiros	746	864	746	564
Total	**9.209**	**7.201**	**11.972**	**8.340**

(a) Dentro da remuneração paga em 2018, temos o valor de R$ 3.675 referente ao pagamento de PLR competência de 2017.

O valor limite para remuneração anual dos administradores em 2018, aprovada na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi de R$ 10.000 referente a competência de 2018.

17 Provisões para riscos trabalhistas, fiscais e cíveis

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas demandas judiciais e riscos, relativo a questões tributárias, trabalhistas e previdenciárias.

A Companhia apresenta provisões no total de R$ 1.628 (R$ 1.608 em 31 de dezembro de 2017) no consolidado e R$ 692 (R$ 0 em 31 de dezembro de 2017) na controladora, com base na análise de riscos realizada pela administração e assessores jurídicos.

Os processos julgados com probabilidade de perda possível pelos nossos advogados somam o montante de R$ 22.119 em 31 de dezembro de 2018 (R$ 19.959 em 31 de dezembro de 2017).

18 Res sperata a apropriar

Abaixo demonstramos o saldo de res-sperata a apropriar, que se refere a cessão de direito de utilização do espaço imobiliário, devido pelos lojistas a partir da assinatura do contrato de locação dos pontos comerciais.

Esses valores são faturados de acordo com o prazo previsto em contrato, em até 36 meses, e são reconhecidos de forma linear no resultado do período, de acordo com o prazo do aluguel, que normalmente é de 60 meses, a partir do momento em que o shopping entra em operação.

Empreendimento	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Shopping Tiete	1.692	3.881
Shopping Metropolitano	1.467	3.462
Shopping Cidade São Paulo	16.059	27.107
Shopping Cerrado	1.520	2.396
Total	**20.738**	**36.846**
Total circulante	**4.148**	**7.369**
Total não circulante	**16.590**	**29.477**

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social em 31 de dezembro de 2018 e sua correspondente quantidade de ações ordinárias podem ser assim demonstrados:

	Quantidade de ações	Capital social
Em 31 de dezembro de 2017	119.663.612	799.763
Em 31 de dezembro de 2018	119.663.612	799.763

O Conselho de Administração da Companhia está autorizado a aumentar o capital social, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária, até o limite de 800.000.000 de ações ordinárias, para distribuição no País e/ou exterior, sob a forma pública ou privada.

b. Reserva de retenção de lucros

Referente à retenção do saldo remanescente de lucros, a fim de atender ao orçamento da Companhia para financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante e expansão das atividades operacionais, podendo ser formada com até 100% do lucro líquido que remanescer após as destinações legais e estatutárias, não podendo, entretanto, exceder o montante do capital social integralizado.

Conforme deliberado na reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 22 de outubro de 2018, ad referendum da assembleia geral ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras do exercício social em curso, foram pagos dividendos intermediários, no valor de R$ 1,002811114 por ação, totalizando R$ 120.000, distribuídos à conta de reserva de lucros. Por redefinição estratégica da administração da Companhia, o montante de R$ 120.000, atualmente destinado à reserva de expansão, será realocado, mediante deliberação na respectiva assembleia geral ordinária, que, além de ratificar a distribuição, deliberará sobre a destinação do montante remanescente de R$ 199.000 à projetos de aquisição de imóveis, conforme previsto no orçamento de capital a ser aprovado oportunamente.

c. Destinação do lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício, após as compensações e deduções previstas em lei e consoante previsão estatutária, terá a seguinte destinação:

- 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado.
- 25% do saldo, após a apropriação para reserva legal, serão destinados para pagamento de dividendo mínimo obrigatório à todos os acionistas.
- O saldo, após a apropriação da reserva legal e destinação para dividendos, serão destinados para reserva de lucros, mediante orçamento de capital.

Aos acionistas é assegurada a distribuição de 25% do lucro líquido do exercício, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

20 Benefícios a diretores e empregados

a. Benefícios pós-aposentadoria

A Companhia e suas sociedades controladas não mantêm planos de previdência privada para seus empregados, porém efetuam contribuições mensais com base na folha de pagamento aos fundos de aposentadoria e de previdência social oficiais, as quais são lançadas em despesas pelo regime de competência.

b. Programa de participação nos lucros e resultados - PLR

A Companhia e suas controladas CCP Administradora de Propriedades Ltda, e CCP Leasing Malls Empr. Imob. Ltda., CSC Serviços Adm. Ltda, Park Place Adm. de Estacionamentos Ltda, possuem programa de participação nos resultados para empregados, conforme acordo coletivo com o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias da Construção Civil de São Paulo. Em 31 de dezembro de 2018 a Companhia e suas controladas acumulam provisão, no montante de R$ 6.134 (R$ 6.132 em 31 de dezembro de 2017), registrados na rubrica de demais contas a pagar, com base nos indicadores e parâmetros definidos no acordo firmado.

21 Instrumentos financeiros

a. Riscos de crédito

As operações da Companhia compreendem a administração de locações de imóveis de renda, sejam em shopping centers, edifícios comerciais ou galpões, estando todos eles regidos por contratos específicos, os quais possuem determinadas condições e prazos, estando substancialmente indexados à índices de reposição inflacionária. A Companhia adota procedimentos específicos de seletividade e análise da carteira de clientes, visando prevenir perdas por inadimplência.

Como política de provisão para crédito de liquidação duvidosa, a empresa considera as parcelas vencidas acima de 360 dias. Esse critério foi definido após análise detalhada do histórico de comportamento do contas a receber dos clientes, no qual foram avaliados as perdas efetivas de acordo com o aging do contas a receber nos últimos 5 anos. A partir de 2018 também adotamos um critério para determinar o percentual de perda esperada sobre o saldo remanescente do contas a receber. Esse percentual também foi definido através da análise do comportamento do contas a receber dos clientes associado a análise das projeções de indicadores econômicos relacionados ao nosso segmento de mercado.

b. Riscos de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia e suas controladas não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia e as suas controladas monitoram permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (covenants) previstos em contratos de empréstimos, financiamento e debêntures, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando risco de liquidez para a Companhia e controladas (Nota 12).

Os vencimentos dos instrumentos financeiros de empréstimos, financiamentos, fornecedores, obrigações com investidores e debêntures são conforme segue:

	Controladora				
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	**Menos de 1 ano**	**1 a 3 anos**	**4 a 5 anos**	**Mais que 5 anos**	**Total**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	12.687	41.285	34.687	187.291	275.950
Debêntures (Nota 12.2)	261.059	390.461	75.782	326.257	1.053.559
Nota Promissória (Nota 12.3)	-	-	-	-	-
Obrigações com investidores	17	-	-	-	17
Fornecedores	10.021	-	-	-	10.021
	283.784	**431.746**	**110.469**	**513.548**	**1.339.547**

c. Riscos de mercado

Decorre da possibilidade de a Companhia e as suas controladas sofrerem ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Visando a mitigação desse tipo de risco, a Companhia e suas controladas buscam diversificar a captação de recursos em termos de taxas pré-fixadas ou pós-fixadas. As taxas de juros sobre empréstimos, financiamentos e debêntures estão mencionadas na Nota 12. As taxas de juros contratadas sobre aplicações financeiras estão mencionadas na Nota 4.

d. Valorização dos instrumentos financeiros

O valor justo dos ativos e passivos financeiros é o valor pelo qual o instrumento poderia ser trocado em uma transação corrente entre partes dispostas a negociar, e não em uma venda ou liquidação forçada.

Os seguintes métodos e premissas foram utilizados para estimar o valor justo:

- Equivalentes de caixa, contas a pagar a fornecedores e outras obrigações e recebíveis de curto prazo, mensurados pelo custo amortizado, se aproximam de seu respectivo valor de mercado, devido ao vencimento no curto prazo desses instrumentos.

- As debêntures emitidas pela Companhia são de caráter público e possibilitam comparação com outros instrumentos de valor de mercado. A Companhia considera que o valor contábil das debêntures são próximos ao valor de mercado para esses títulos.

- Os títulos e valores mobiliários são remunerados pelo CDI, conforme cotações divulgadas pelas respectivas instituições financeiras e, portanto, o valor registrado desses títulos não apresenta diferença significativa para o valor de mercado.

e. Categoria dos instrumentos financeiros

Descrição	Controladora		Consolidado		Tipo de Mensuração	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	Antes IFRS 9	Após IFRS 9
Ativos financeiros						
Avaliados pelo método de custo amortizado:						
Caixa e equivalentes de caixa	138.627	56.993	215.896	170.324	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Titulos e valores mobiliários	123.301	148.621	166.687	170.908	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Contas a receber	419	-	84.020	105.221	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Demais contas a receber	25.256	166	34.896	8.341	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
AFAC	-	32	-	38.928	Empréstimos e recebíveis	Custo Amortizado
Passivos financeiros						
Avaliados pelo método de custo amortizado:						
Financiamentos	275.949	539.552	680.220	965.956	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Debêntures	1.053.559	534.979	1.053.559	534.979	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Notas Promissórias	-	159.092	-	159.092	Custo Amortizado	Custo Amortizado
Fornecedores	2.008	515	10.021	12.385	Custo Amortizado	Custo Amortizado

f. Operações com instrumentos derivativos

Em 31 de dezembro de 2018, a controladora e suas controladas não possuíam operações de derivativos.

g. Demonstrativo de análise de sensibilidade

			Controladora				Consolidado			
Índice	Risco	%	Cenario provável	Cenario possível - stress 25%	Cenario remoto - stress 50%	Base	Cenario provável	Cenario possível - stress 25%	Cenario remoto - stress 50%	Base
Ativo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,40%	16.734	12.550	8.367	261.462	23.714	17.786	11.857	370.534
Passivo										
CDI	Acréscimo do Índice	6,40%	(67.428)	(84.285)	(101.142)	(1.053.559)	(67.428)	(84.285)	(101.142)	(1.053.559)

A melhor estimativa da administração para variação do CDI para os próximos doze meses é de 6,48%.

Os empréstimos e financiamentos não entram na análise porque são todos indexados a TR, a qual projetada para os próximos meses está próximo de zero.

22 Gestão do capital social

O objetivo da gestão de capital da Companhia é assegurar que se mantenha uma classificação de crédito forte perante as instituições e uma relação de capital ótima, a fim de suportar os negócios da Companhia e maximizar o valor aos acionistas.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, a Companhia pode efetuar pagamento de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos, emissões de debêntures, entre outros.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

A Companhia inclui dentro da estrutura de dívida líquida: empréstimos e financiamentos, debêntures, obrigações com cessões de créditos e obrigações com investidores menos disponibilidades (caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários):

	Controladora		Consolidado	
	2018	**2017**	**2018**	**2017**
Empréstimos e financiamentos (Nota 12.1)	275.949	539.552	680.220	965.956
Nota Promissória (Nota 12.3)	-	159.092	-	159.092
Debêntures (Nota 12.2)	1.053.559	534.979	1.053.559	534.979
Obrigação com investidores (Nota 10)	17	12	17	12
(-) Caixa e equivalentes de caixa e títulos mobiliários (Nota 4 e 5)	-261.927	-205.614	-382.581	-341.232
Dívida líquida	**1.067.598**	**1.028.021**	**1.351.215**	**1.318.807**
Patrimônio líquido	1.045.423	1.161.008	1.774.518	1.878.463

23 Receita líquida

Abaixo segue conciliação entre a receita bruta e a receita líquida, apresentada nas demonstrações dos resultados.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Receita bruta	**1.937**	**5.546**	**524.569**	**474.811**
- Locação de imóveis	-	1.813	367.698	354.879
- Vendas de imóveis	-	-	62.400	31.774
- Prestação de serviços	1.937	3.733	94.471	88.158
Deduções sobre a receita	**(139)**	**(818)**	**(34.802)**	**(28.539)**
- Descontos Concedidos	-	-	(12.591)	(4.805)
- Impostos incidentes sobre vendas, locação e serviços (*)	(139)	(818)	(22.211)	(23.734)
Receita líquida	**1.798**	**4.728**	**489.767**	**446.272**

(*) ISS sobre serviços e PIS/COFINS sobre serviços, locação e venda

24 Custos e despesas por natureza

A seguir as despesas e os custos classificados de acordo com a natureza, para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Comissões	(737)	-	(5.331)	(4.886)
Condomínios e aluguéis	-	-	(31.357)	(37.939)
Custo de construção	-	-	(39.412)	(19.233)
Capitalização de juros	-	-	(10.238)	-
Demais gastos com vendas	-	-	(10.322)	(11.069)
Depreciação, amortização e exaustão	(50)	(94)	(46.902)	(53.566)
Despesas com pessoal	(17.493)	(17.261)	(33.401)	(29.251)
Impostos e taxas	-	-	(4.822)	(3.380)
Manutenção	-	-	(3.265)	(8.091)
Outras receitas e despesas	(4.094)	(9.643)	(5.696)	(11.740)
Propaganda e publicidade	-	-	-	-
Serviços profissionais e contratados	(4.806)	(7.808)	(74.639)	(73.439)
Total	**(27.180)**	**(34.806)**	**(265.385)**	**(252.594)**
Alocado em:				
Custos	-	(10)	(204.935)	(186.797)
Despesas comerciais	(1.708)	(1.353)	(17.298)	(17.046)
Despesas gerais e administrativas	(15.949)	(23.247)	(28.970)	(35.407)
Remuneração da administração	(3.666)	(4.936)	(5.310)	(6.710)
Participações de empregados e administradores	(5.857)	(5.260)	(8.872)	(6.634)
Total	**(27.180)**	**(34.806)**	**(265.385)**	**(252.594)**

25 Resultado financeiro

O resultado financeiro para os períodos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017 são assim constituídos:

	Controladora		Consolidado	
Receitas financeiras:	**31/12/2018**	**31/12/2017**	**31/12/2018**	**31/12/2017**
Receita de aplicações financeiras	21.747	19.554	28.517	29.246
Outros	81	7.036	4.140	13.082
Total receitas financeiras	**21.828**	**26.590**	**32.657**	**42.328**
Despesas financeiras:				
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(44.117)	(85.258)	(83.434)	(130.667)
Juros e atualização sobre debêntures	(66.599)	(75.245)	(66.599)	(75.245)
Juros e atualização sobre notas promissórias	(598)	(18.367)	(598)	(18.367)
Outros	(6.413)	(3.435)	(8.579)	(10.726)
Juros capitalizados	(10.513)	(19.222)	(277)	(19.223)
Total despesas financeiras	**(128.240)**	**(201.527)**	**(159.487)**	**(254.228)**
Resultado financeiro líquido	**(106.412)**	**(174.937)**	**(126.830)**	**(211.900)**

Na visão consolidado, os juros capitalizados são realocados para custo.

26 Imposto de renda e contribuição social

O imposto de renda (25%) e a contribuição social sobre o lucro (9%) são calculados de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente. Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pela sistemática de lucro presumido.

Reconciliação da despesa do imposto de renda e da contribuição social

Os valores do imposto de renda e da contribuição social correntes, demonstrados nos resultados dos períodos, apresentam a seguinte reconciliação à alíquota nominal:

	Controladora	Consolidado
Reconciliação dos impostos		
LAIR	(916)	86.160
Imposto utilizado a alíquota de imposto da controladora (34%)	312	(29.294)
Diferenças permanentes	**16.053**	**18.994**
- MEP	34.187	(389)
- Outras diferenças permanentes	(18.134)	19.383
Crédito tributário sobre prejuízo fiscal (não reconhecido) / Utilizado	(16.365)	(24.989)
Adicional IRPJ	-	(240)
Efeito de alíquota de imposto de empresas lucro presumido	-	(436)
Demais ajustes	-	(236)
Imposto de renda e contribuição social - no resultado	-	36.202
Aliquota efetiva	-	42,02%

Imposto de renda e contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e prejuízos fiscais possam ser compensados. A Companhia que não apresentou, em 31 de dezembro de 2018, históricos de rentabilidade e/ou expectativa de geração de lucros tributáveis, os créditos tributários sobre os prejuízos fiscais de imposto de renda e da base negativa da contribuição social não foram reconhecidos. O saldo de Prejuízo Fiscal acumulado em 31 de dezembro de 2018 é de R$ 389.229.

27 Informações por segmento

A companhia para fins de administração divide a empresa por segmento de atuação, com base nos produtos e serviços oferecidos, conforme discriminados a seguir:

- Edifícios: consiste na venda e locação de edifícios comerciais concluídos.
- Incorporação Imobiliária: consiste na venda de unidades comerciais em construção.
- Galpões: consiste na locação de galpões industriais.
- Shoppings: consiste na locação de lojas situadas em shoppings centers.
- Serviços: consiste na prestação de serviço de administração de shoppings centers, desenvolvimento de propriedades e exploração de estacionamentos.
- Outros: consiste na locação de outros tipos de imóveis.

A seguir a demonstração das informações por segmento de atuação e por região em 31 de dezembro de 2018 e 2017:

Informação por Segmento -Dezembro.2018							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	122.793	-	230.890	-	271	13.744	367.698
Venda	-	-	62.400	-	-	-	62.400
Prestação de serviços	1.937	-	-	92.534	-	-	94.471
Total	**124.730**	**-**	**293.290**	**92.534**	**271**	**13.744**	**524.569**
Deduções da receita							
Locação	(10.871)	-	(15.073)	-	(48)	-	(25.992)
Venda	-	-	-	-	-	-	-
Prestação de serviços	-	-	-	(8.810)	-	-	(8.810)
Total	**(10.871)**	**-**	**(15.073)**	**(8.810)**	**(48)**	**-**	**(34.802)**
Receita líquida	**113.859**	**-**	**278.217**	**83.724**	**223**	**13.744**	**489.767**
Custo							
Locação	(16.751)	-	(84.362)	-	(87)	(1.794)	(102.994)
Venda	-	-	(39.412)	-	-	-	(39.412)
Prestação de serviços	-	-	-	(62.529)	-	-	(62.529)
Total	**(16.751)**	**-**	**(123.774)**	**(62.529)**	**(87)**	**(1.794)**	**(204.935)**
Lucro bruto	**97.108**	**-**	**154.443**	**21.195**	**136**	**11.950**	**284.832**
Ativos operacionais (*)	**651.287**	**-**	**2.120.544**	**-**	**30.910**	**30.286**	**2.833.027**

(*) Refere-se às rubricas de Estoque e Propriedades para Investimentos

Informações por região - Dezembro/2018					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	487.745	34.529	1.463	832	524.569
Deduções da receita	(32.647)	(2.098)	(57)	-	(34.802)
Receita liquida	**455.098**	**32.431**	**1.406**	**832**	**489.767**
Custos	(181.588)	(22.856)	(491)	-	(204.935)
Lucro Bruto	**273.510**	**9.575**	**915**	**832**	**284.832**
Ativos Operacionais	**2.199.620**	**625.785**	**7.622**	**-**	**2.833.027**

Informação por Segmento - Dezembro.2017							
Descrição	**Edifícios**	**Galpões**	**Shoppings**	**Serviços**	**Incorporação imobiliária**	**Outros**	**Total**
Locação	120.642	734	216.288	-	57	17.158	354.879
Venda	-	31.500	-	-	274	-	31.774
Prestação de serviços	3.733	-	-	84.425	-	-	88.158
Total	**124.375**	**32.234**	**216.288**	**84.425**	**331**	**17.158**	**474.811**
Deduções da receita							
Locação	(7.135)	(1.252)	(10.402)	-	-	-	(18.789)
Venda	-	-	-	-	(39)	-	(39)
Prestação de serviços	-	-	-	(9.711)	-	-	(9.711)
Total	**(7.135)**	**(1.252)**	**(10.402)**	**(9.711)**	**(39)**	**-**	**(28.539)**
Receita líquida	**117.240**	**30.982**	**205.886**	**74.714**	**292**	**17.158**	**446.272**
Custo							
Locação	(15.700)	(1.430)	(90.577)	-	(374)	(2.764)	(110.845)
Venda	(1.438)	(17.367)	(192)	-	(236)	-	(19.233)
Prestação de serviços	-	-	-	(56.719)	-	-	(56.719)
Total	**(17.138)**	**(18.797)**	**(90.769)**	**(56.719)**	**(610)**	**(2.764)**	**(186.797)**
Lucro bruto	**100.102**	**12.185**	**115.117**	**17.995**	**(318)**	**14.394**	**259.475**
Ativos operacionais (*)	**666.437**	**18.817**	**2.174.050**	**350**	**5.718**	**30.700**	**2.896.072**

Informações por região - Dezembro/2017					
Descrição	**SP**	**RJ**	**BA**	**Outros**	**Total**
Receita Bruta	436.181	35.565	1.365	1.701	474.812
Deduções da receita	(23.548)	(4.936)	(55)	-	(28.539)
Receita liquida	**412.633**	**30.629**	**1.310**	**1.701**	**446.273**
Custos	(158.089)	(28.028)	(678)	-	(186.795)
Lucro Bruto	**254.544**	**2.601**	**632**	**1.701**	**259.478**
Ativos Operacionais	**2.253.160**	**635.217**	**7.694**	**-**	**2.896.071**

28 Lucro/Prejuízo por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro/prejuízo por ação para o período findo em 31 de dezembro de 2018 e de 2017.

O cálculo básico de lucro/prejuízo por ação é feito através da divisão do lucro/prejuízo líquido do período, atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora, pela quantidade de ações ordinárias disponíveis durante o período menos as ações em tesouraria.

A Companhia não possui potenciais fatores diluidores do lucro, portanto o lucro diluido é equivalente ao lucro básico.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos lucros/prejuízos básico por mil ações:

Lucro por Ação	Consolidado	
	31/12/2018	31/12/2017
Lucro líquido / Prejuízo	(887)	174.204
Quantidade de ações	119.664	119.416
Lucro/Prejuízo por ação	(0,007)	1,459

29 Seguros

As controladas da Companhia adotam a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, para cobrir eventuais sinistros considerando a natureza de sua atividade. Consideramos que temos um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitar os riscos, buscando no mercado coberturas compatíveis com o nosso porte e operações. As apólices estão em vigor e os prêmios foram devidamente pagos.

As coberturas de seguros são:

a) Estrutura e incêndio, shopping centers: R$ 2.828.881.

b) Estrutura e incêndio, edifícios corporativos: R$ 1.627.791.

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11504.B6ID

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
76C77B215BF48CD6A79F0DDC6FCC31013F8505A373969DD52054BC8AED8066A2

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

Auto de Infração
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:15

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

DEMAIS SUJEITOS PASSIVOS

Nome Empresarial		CNPJ	
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.		72.600.026/0001-81	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	3 ANDAR BLOCO B	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551-065

Nome Empresarial		CNPJ	
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES		08.801.621/0001-86	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/SP		04538-132

DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO em R$

	Cód. Receita Darf	Valor
IMPOSTO	2917	41.359.042,36
JUROS DE MORA (Calculados até 03/2020)		Valor 6.973.331,71
MULTA PROPORCIONAL (Passível de Redução)		Valor 31.019.281,74
VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO		Valor 79.351.655,81

Valor por Extenso

SETENTA E NOVE MILHÕES, TREZENTOS E CINQÜENTA E UM MIL, SEISCENTOS E CINQÜENTA E CINCO REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS

INTIMAÇÃO

Ficam os sujeitos passivos intimados a extinguir o crédito tributário constituído pelo presente lançamento de ofício, por meio do pagamento ou outra forma de extinção prevista em lei, ou impugná-lo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração, nos termos dos arts. 5º, 15, 16 e 17 do Decreto nº 70.235/72, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748/93, n° 9.532/97, nº 11.196/05 e nº 11.941/09, cujo montante, acima discriminado, será recalculado, na data da efetiva extinção, de acordo com a legislação aplicável.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

Auto de Infração
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:15

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

Será concedido redução das multas passíveis de redução, nos seguintes percentuais, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.218/91, com a redação dada pelo art. 28 da Lei nº 11.941/09:

I - 50% (cinquenta por cento), se for efetuado o pagamento ou a compensação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração;

II - 40% (quarenta por cento), se for requerido o parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração.

Esta intimação é válida, também, para a cobrança amigável de que trata o art. 21 do Decreto nº 70.235/72.

Responsabilidade Solidária de Direito:

Os responsáveis tributários do presente tipo respondem solidariamente com o sujeito passivo acima discriminado pelo crédito tributário constituído neste documento de lançamento.

AUDITORES-FISCAIS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Nome	Matrícula
JOSE EDUARDO VIANA	1571927

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Demais Responsáveis Tributários

CNPJ
72.600.026/0001-81
Nome Empresarial
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, uma vez que a Administradora é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias, em conformidade com o que dispõe o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN) e o artigo 4º da Lei 9.779/99.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/2000
Art. 124, inciso II, da Lei n° 5.172/66.

A partir de 19/01/1999
Art. 4º da Lei 9.779/99.

CNPJ
08.801.621/0001-86
Nome Empresarial
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, em conformidade com o que dispõe o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN), uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/1967
Art. 124, inciso I, da Lei n° 5.172/66

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo sujeito passivo supracitado, efetuamos o presente lançamento de ofício, nos termos dos arts. 949 e 970 do Regulamento do Imposto de Renda - RIR/18, aprovado pelo Decreto nº 9.580/18, em face da apuração das infrações abaixo descritas aos dispositivos legais mencionados.

Os atos normativos infralegais citados na fundamentação legal deste Auto de Infração estão amparados pelo disposto no art. 100 da Lei nº 5.172/66 (CTN), sendo a atividade administrativa de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, nos termos do art. 142 do CTN.

RESULTADOS ESCRITURADOS E NÃO DECLARADOS
INFRAÇÃO: RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS

Valor correspondente ao Lucro Operacional escriturado mas não declarado, conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Valor Apurado (R$)	Multa (%)
31/03/2016	11.979.655,09	75,00
30/06/2016	11.630.910,85	75,00
30/09/2016	12.088.971,64	75,00
31/12/2016	15.622.044,24	75,00
31/03/2017	12.660.013,46	75,00
30/06/2017	13.605.916,35	75,00
30/09/2017	13.419.430,93	75,00
31/12/2017	16.734.585,65	75,00
31/03/2018	13.581.422,21	75,00
30/06/2018	13.228.598,52	75,00
30/09/2018	14.401.090,58	75,00
31/12/2018	16.771.530,45	75,00

ENQUADRAMENTO LEGAL
Fatos geradores ocorridos entre 01/01/2016 e 30/09/2018:
art. 3º da Lei nº 9.249/95.
Arts. 247, 249, inciso II e 841 do RIR/99
Fatos geradores ocorridos entre 01/10/2018 e 31/12/2018:
art. 3º da Lei nº 9.249/95.
Arts. 247, 249, inciso II e 841 do RIR/99
Arts. 258, 260, inciso II e 902 do RIR/18

Fazem parte do presente Auto de Infração o Termo de Verificação Fiscal e todos os termos,

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

demonstrativos, anexos e documentos nele mencionados.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2016 a 31/03/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	11.979.655,09 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 11.979.655,09	0,00	0,00	11.979.655,09

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	11.979.655,09	15,00%	1.796.948,26

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	11.979.655,09
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	11.919.655,09
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.191.965,50
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.191.965,50

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	11.979.655,09	60.000,00	11.919.655,09	10,00%	1.191.965,50

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	1.796.948,26
75,00%	Imposto Adicional	1.191.965,50

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2016 a 31/03/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		2.988.913,76
Total			2.988.913,76

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	2.988.913,76	0,00	2.988.913,76

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2016 a 30/06/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	11.630.910,85 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 11.630.910,85	0,00	0,00	11.630.910,85

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	11.630.910,85	15,00%	1.744.636,62

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	11.630.910,85
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	11.570.910,85
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.157.091,08
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.157.091,08

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	11.630.910,85	60.000,00	11.570.910,85	10,00%	1.157.091,08

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	1.744.636,62
75,00%	Imposto Adicional	1.157.091,08

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2016 a 30/06/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		2.901.727,70
Total			2.901.727,70

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	2.901.727,70	0,00	2.901.727,70

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2016 a 30/09/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	12.088.971,64 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 12.088.971,64	0,00	0,00	12.088.971,64

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	12.088.971,64	15,00%	1.813.345,74

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	12.088.971,64
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	12.028.971,64
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.202.897,16
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.202.897,16

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	12.088.971,64	60.000,00	12.028.971,64	10,00%	1.202.897,16

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	1.813.345,74
75,00%	Imposto Adicional	1.202.897,16

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2016 a 30/09/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.016.242,90
Total			3.016.242,90

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.016.242,90	0,00	3.016.242,90

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2016 a 31/12/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	15.622.044,24 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 15.622.044,24	0,00	0,00	15.622.044,24

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	15.622.044,24	15,00%	2.343.306,63

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	15.622.044,24
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	15.562.044,24
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.556.204,42
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.556.204,42

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	15.622.044,24	60.000,00	15.562.044,24	10,00%	1.556.204,42

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.343.306,63
75,00%	Imposto Adicional	1.556.204,42

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2016 a 31/12/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.899.511,05
Total			3.899.511,05

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.899.511,05	0,00	3.899.511,05

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2017 a 31/03/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	12.660.013,46 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 12.660.013,46	0,00	0,00	12.660.013,46

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	12.660.013,46	15,00%	1.899.002,01

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	12.660.013,46
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	12.600.013,46
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.260.001,34
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.260.001,34

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	12.660.013,46	60.000,00	12.600.013,46	10,00%	1.260.001,34

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	1.899.002,01
75,00%	Imposto Adicional	1.260.001,34

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2017 a 31/03/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.159.003,35
Total			3.159.003,35

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.159.003,35	0,00	3.159.003,35

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2017 a 30/06/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	13.605.916,35 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 13.605.916,35	0,00	0,00	13.605.916,35

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	13.605.916,35	15,00%	2.040.887,45

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	13.605.916,35
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	13.545.916,35
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.354.591,63
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.354.591,63

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	13.605.916,35	60.000,00	13.545.916,35	10,00%	1.354.591,63

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.040.887,45
75,00%	Imposto Adicional	1.354.591,63

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2017 a 30/06/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.395.479,08
Total			3.395.479,08

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.395.479,08	0,00	3.395.479,08

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2017 a 30/09/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	13.419.430,93 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 13.419.430,93	0,00	0,00	13.419.430,93

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	13.419.430,93	15,00%	2.012.914,63

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	13.419.430,93
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	13.359.430,93
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.335.943,09
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.335.943,09

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	13.419.430,93	60.000,00	13.359.430,93	10,00%	1.335.943,09

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.012.914,63
75,00%	Imposto Adicional	1.335.943,09

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2017 a 30/09/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.348.857,72
Total			3.348.857,72

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.348.857,72	0,00	3.348.857,72

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2017 a 31/12/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	16.734.585,65 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 16.734.585,65	0,00	0,00	16.734.585,65

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	16.734.585,65	15,00%	2.510.187,84

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	16.734.585,65
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	16.674.585,65
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.667.458,56
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.667.458,56

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	16.734.585,65	60.000,00	16.674.585,65	10,00%	1.667.458,56

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.510.187,84
75,00%	Imposto Adicional	1.667.458,56

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2017 a 31/12/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		4.177.646,40
Total			4.177.646,40

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	4.177.646,40	0,00	4.177.646,40

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2018 a 31/03/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	13.581.422,21 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 13.581.422,21	0,00	0,00	13.581.422,21

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	13.581.422,21	15,00%	2.037.213,33

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	13.581.422,21
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	13.521.422,21
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.352.142,22
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.352.142,22

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	13.581.422,21	60.000,00	13.521.422,21	10,00%	1.352.142,22

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.037.213,33
75,00%	Imposto Adicional	1.352.142,22

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2018 a 31/03/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.389.355,55
Total			3.389.355,55

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.389.355,55	0,00	3.389.355,55

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2018 a 30/06/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	13.228.598,52 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 13.228.598,52	0,00	0,00	13.228.598,52

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	13.228.598,52	15,00%	1.984.289,77

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	13.228.598,52
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	13.168.598,52
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.316.859,85
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.316.859,85

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	13.228.598,52	60.000,00	13.168.598,52	10,00%	1.316.859,85

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	1.984.289,77
75,00%	Imposto Adicional	1.316.859,85

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2018 a 30/06/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.301.149,62
Total			3.301.149,62

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.301.149,62	0,00	3.301.149,62

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2018 a 30/09/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	14.401.090,58 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 14.401.090,58	0,00	0,00	14.401.090,58

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	14.401.090,58	15,00%	2.160.163,58

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	14.401.090,58
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	14.341.090,58
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.434.109,05
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.434.109,05

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	14.401.090,58	60.000,00	14.341.090,58	10,00%	1.434.109,05

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.160.163,58
75,00%	Imposto Adicional	1.434.109,05

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2018 a 30/09/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		3.594.272,63
Total			3.594.272,63

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	3.594.272,63	0,00	3.594.272,63

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2018 a 31/12/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Multa	Infração	Valor Tributável
75,00%	Operacional	16.771.530,45 (1)

COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Valor Tributável	Prejuízo do Período Compensado	Prejuízo de Períodos Anteriores Compensado	Valor Tributável após Compensação
(1) 16.771.530,45	0,00	0,00	16.771.530,45

CÁLCULO DO IMPOSTO

Multa	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Apurado
75,00%	16.771.530,45	15,00%	2.515.729,56

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL

(+) Lucro Real Declarado após Compensação de Prejuízo (DIPJ)	0,00
(+) Valor Apurado	16.771.530,45
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional	60.000,00
(=) Base de Cálculo do Adicional	16.711.530,45
(x) Alíquota	10,00%
(=) Adicional Total	1.671.153,04
(-) Adicional Declarado (DIPJ)	0,00
(=) Imposto Adicional Devido	1.671.153,04

PARCELA DO LUCRO NÃO SUJEITA AO ADICIONAL

(+) Parcela Não Sujeita ao Adicional Definida em Lei	60.000,00
(-) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada pelo Sujeito Passivo	0,00
(=) Parcela Não Sujeita ao Adicional Utilizada de Ofício	60.000,00

CÁLCULO DO IMPOSTO ADICIONAL POR PERCENTUAL DE MULTA

Multa	Valor Apurado	Parcela Não Sujeita ao Adicional	Base de Cálculo	Alíquota	Imposto Adicional Devido
75,00%	16.771.530,45	60.000,00	16.711.530,45	10,00%	1.671.153,04

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Imposto	2.515.729,56
75,00%	Imposto Adicional	1.671.153,04

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2018 a 31/12/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

IMPOSTO DEVIDO ANTES DAS DEDUÇÕES *(continuação)*

Multa		Descrição	Valor
Subtotal	**(1)**		4.186.882,60
Total			4.186.882,60

IMPOSTO DEVIDO APÓS AS DEDUÇÕES

Multa	Imposto Antes das Deduções	Deduções	Imposto Devido
75,00%	4.186.882,60	0,00	4.186.882,60

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2016 a 31/03/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/03/2016	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	11.979.655,09	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2016 a 30/06/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/06/2016	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	11.630.910,85	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2016 a 30/09/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/09/2016	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	12.088.971,64	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2016 a 31/12/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/12/2016	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	15.622.044,24	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2017 a 31/03/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/03/2017	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	12.660.013,46	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2017 a 30/06/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/06/2017	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	13.605.916,35	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2017 a 30/09/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/09/2017	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	13.419.430,93	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2017 a 31/12/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/12/2017	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	16.734.585,65	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2018 a 31/03/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/03/2018	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	13.581.422,21	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2018 a 30/06/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/06/2018	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	13.228.598,52	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2018 a 30/09/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
30/09/2018	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	14.401.090,58	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2018 a 31/12/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE PREJUÍZOS

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
INFRAÇÕES OPERACIONAIS			
31/12/2018	RESULTADOS OPERACIONAIS NÃO DECLARADOS	16.771.530,45	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CÁLCULO DA MULTA E JUROS DE MORA

Período de Apuração	Vencimento	Imposto	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	2.988.913,76	75,00	2.241.685,32	32,15	960.935,77	6.191.534,85
06/2016	29/07/2016	2.901.727,70	75,00	2.176.295,77	28,77	834.827,05	5.912.850,52
09/2016	31/10/2016	3.016.242,90	75,00	2.262.182,17	25,39	765.824,07	6.044.249,14
12/2016	31/01/2017	3.899.511,05	75,00	2.924.633,28	22,14	863.351,74	7.687.496,07
03/2017	28/04/2017	3.159.003,35	75,00	2.369.252,51	19,43	613.794,35	6.142.050,21
06/2017	31/07/2017	3.395.479,08	75,00	2.546.609,31	16,89	573.496,41	6.515.584,80
09/2017	31/10/2017	3.348.857,72	75,00	2.511.643,29	14,81	495.965,82	6.356.466,83
12/2017	31/01/2018	4.177.646,40	75,00	3.133.234,80	13,12	548.107,20	7.858.988,40
03/2018	30/04/2018	3.389.355,55	75,00	2.542.016,66	11,60	393.165,24	6.324.537,45
06/2018	31/07/2018	3.301.149,62	75,00	2.475.862,21	10,02	330.775,19	6.107.787,02
09/2018	31/10/2018	3.594.272,63	75,00	2.695.704,47	8,44	303.356,60	6.593.333,70
12/2018	31/01/2019	4.186.882,60	75,00	3.140.161,95	6,92	289.732,27	7.616.776,82
Total		41.359.042,36		31.019.281,74		6.973.331,71	79.351.655,81

ENQUADRAMENTO LEGAL

Vencimento do Tributo

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

ENQUADRAMENTO LEGAL **(continuação)**

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
Art 5º, da Lei 9430, de 27 de dezembro de 1996.

Multas Passíveis de Redução

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
75,00% Art. 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96 com a redação dada pelo art. 14 da Lei nº 11.488/07

Juros de Mora

A PARTIR DE JANEIRO DE 1997 (para Fatos Geradores a partir de 01/01/1997): percentual equivalente à taxa referencial TAXA DO SIST. ESPEC. DE LIQ. E CUSTODIA - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente.
Art. 61, § 3°, da lei n° 9.430/96

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11508.K3W8

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
E0C87EA6733BE83927EA5BC2D08757798F82315E84EB112CFFB2839E112F9833

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:16

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

DEMAIS SUJEITOS PASSIVOS

Nome Empresarial		CNPJ	
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.		72.600.026/0001-81	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	3 ANDAR BLOCO B	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551-065

Nome Empresarial		CNPJ	
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES		08.801.621/0001-86	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/SP		04538-132

DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO em R$

	Cód. Receita Darf	Valor
CONTRIBUIÇÃO	2973	14.915.175,24
JUROS DE MORA (Calculados até 03/2020)		2.514.928,47
MULTA PROPORCIONAL (Passível de Redução)		11.186.381,38
VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO		28.616.485,09

Valor por Extenso

VINTE E OITO MILHÕES, SEISCENTOS E DEZESSEIS MIL, QUATROCENTOS E OITENTA E CINCO REAIS E NOVE CENTAVOS

INTIMAÇÃO

Ficam os sujeitos passivos intimados a extinguir o crédito tributário constituído pelo presente lançamento de ofício, por meio do pagamento ou outra forma de extinção prevista em lei, ou impugná-lo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração, nos termos dos arts. 5º, 15, 16 e 17 do Decreto nº 70.235/72, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748/93, n° 9.532/97, nº 11.196/05 e nº 11.941/09, cujo montante, acima discriminado, será recalculado, na data da efetiva extinção, de acordo com a legislação aplicável.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:16

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

Será concedido redução das multas passíveis de redução, nos seguintes percentuais, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.218/91, com a redação dada pelo art. 28 da Lei nº 11.941/09:

I - 50% (cinquenta por cento), se for efetuado o pagamento ou a compensação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração;

II - 40% (quarenta por cento), se for requerido o parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração.

Esta intimação é válida, também, para a cobrança amigável de que trata o art. 21 do Decreto nº 70.235/72.

Responsabilidade Solidária de Direito:

Os responsáveis tributários do presente tipo respondem solidariamente com o sujeito passivo acima discriminado pelo crédito tributário constituído neste documento de lançamento.

AUDITORES-FISCAIS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Nome	Matrícula
JOSE EDUARDO VIANA	1571927

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Demais Responsáveis Tributários

CNPJ
72.600.026/0001-81
Nome Empresarial
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, uma vez que a Administradora é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias, em conformidade com o que dispõe o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN) e o artigo 4º da Lei 9.779/99.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/2000
Art. 124, inciso II, da Lei n° 5.172/66.

A partir de 19/01/1999
Art. 4º da Lei 9.779/99.

CNPJ
08.801.621/0001-86
Nome Empresarial
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, em conformidade com o que dispõe o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN), uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/1967
Art. 124, inciso I, da Lei n° 5.172/66

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo sujeito passivo supracitado, efetuamos o presente lançamento de ofício, com a observância do Decreto nº 70.235/72, e alterações posteriores, em face da apuração das infrações abaixo descritas aos dispositivos legais mencionados.

Os atos normativos infralegais citados na fundamentação legal deste Auto de Infração estão amparados pelo disposto no art. 100 da Lei nº 5.172/66 (CTN), sendo a atividade administrativa de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, nos termos do art. 142 do CTN.

RESULTADOS
INFRAÇÃO: RESULTADOS NÃO DECLARADOS

Valor correspondente ao Lucro Operacional escriturado mas não declarado, conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Valor Apurado (R$)	Multa (%)
31/03/2016	11.979.655,09	75,00
30/06/2016	11.630.910,85	75,00
30/09/2016	12.088.971,64	75,00
31/12/2016	15.622.044,24	75,00
31/03/2017	12.660.013,46	75,00
30/06/2017	13.605.916,35	75,00
30/09/2017	13.419.430,93	75,00
31/12/2017	16.734.585,65	75,00
31/03/2018	13.581.422,21	75,00
30/06/2018	13.228.598,52	75,00
30/09/2018	14.401.090,58	75,00
31/12/2018	16.771.530,45	75,00

ENQUADRAMENTO LEGAL
Fatos geradores ocorridos entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
Art. 2º da Lei nº 7.689/88 com as alterações introduzidas pelo art. 2º da Lei nº 8.034/90
Art. 57 da Lei nº 8.981/95, com as alterações do art. 1º da Lei nº 9.065/95
Art. 2º da Lei nº 9.249/95
Art. 1º da Lei nº 9.316/96; art. 28 da Lei nº 9.430/96
Art. 3º da Lei nº 7.689/88, com redação dada pelo art. 17 da Lei nº 11.727/08
Art. 28 da Lei nº 9.430/96, com redação dada pelo art. 49 da Lei nº 12.715/12.

Fazem parte do presente Auto de Infração o Termo de Verificação Fiscal e todos os termos,

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

demonstrativos, anexos e documentos nele mencionados.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2016 a 31/03/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	11.979.655,09

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	11.979.655,09	0,00	0,00	11.979.655,09

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	11.979.655,09	9,00%	1.078.168,95

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.078.168,95

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.078.168,95	0,00	1.078.168,95

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2016 a 30/06/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	11.630.910,85

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	11.630.910,85	0,00	0,00	11.630.910,85

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	11.630.910,85	9,00%	1.046.781,97

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.046.781,97

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.046.781,97	0,00	1.046.781,97

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2016 a 30/09/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	12.088.971,64

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	12.088.971,64	0,00	0,00	12.088.971,64

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	12.088.971,64	9,00%	1.088.007,44

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.088.007,44

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.088.007,44	0,00	1.088.007,44

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2016 a 31/12/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	15.622.044,24

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	15.622.044,24	0,00	0,00	15.622.044,24

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	15.622.044,24	9,00%	1.405.983,98

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.405.983,98

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.405.983,98	0,00	1.405.983,98

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2017 a 31/03/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	12.660.013,46

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	12.660.013,46	0,00	0,00	12.660.013,46

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	12.660.013,46	9,00%	1.139.401,21

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.139.401,21

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.139.401,21	0,00	1.139.401,21

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2017 a 30/06/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	13.605.916,35

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	13.605.916,35	0,00	0,00	13.605.916,35

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	13.605.916,35	9,00%	1.224.532,47

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.224.532,47

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.224.532,47	0,00	1.224.532,47

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2017 a 30/09/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	13.419.430,93

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	13.419.430,93	0,00	0,00	13.419.430,93

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	13.419.430,93	9,00%	1.207.748,78

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.207.748,78

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.207.748,78	0,00	1.207.748,78

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2017 a 31/12/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	16.734.585,65

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	16.734.585,65	0,00	0,00	16.734.585,65

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	16.734.585,65	9,00%	1.506.112,70

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.506.112,70

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.506.112,70	0,00	1.506.112,70

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2018 a 31/03/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	13.581.422,21

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	13.581.422,21	0,00	0,00	13.581.422,21

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	13.581.422,21	9,00%	1.222.327,99

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.222.327,99

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.222.327,99	0,00	1.222.327,99

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2018 a 30/06/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	13.228.598,52

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	13.228.598,52	0,00	0,00	13.228.598,52

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	13.228.598,52	9,00%	1.190.573,86

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.190.573,86

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.190.573,86	0,00	1.190.573,86

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2018 a 30/09/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	14.401.090,58

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	14.401.090,58	0,00	0,00	14.401.090,58

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	14.401.090,58	9,00%	1.296.098,15

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.296.098,15

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.296.098,15	0,00	1.296.098,15

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2018 a 31/12/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES EM BASE DE CÁLCULO SUJEITAS À COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

Multa	Infração		Valor Tributável
75,00%	Das Atividades em Geral	(1)	16.771.530,45

COMPENSAÇÃO DE BASE NEGATIVA

	Valor Tributável	Base Negativa do Período Compensada	Base Negativa de Períodos Anteriores Compensada	Valor Tributável após Compensação
(1)	16.771.530,45	0,00	0,00	16.771.530,45

CÁLCULO DA CONTRIBUIÇÃO

Multa	Valor Tributável	Alíquota	Contribuição Apurada
75,00%	16.771.530,45	9,00%	1.509.437,74

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ANTES DAS DEDUÇÕES

Multa	Descrição	Valor
75,00%	Contribuição	1.509.437,74

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA APÓS DEDUÇÕES

Multa	Contribuição antes das Deduções	Deduções	Contribuição Devida
75,00%	1.509.437,74	0,00	1.509.437,74

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2016 a 31/03/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/03/2016	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	11.979.655,09	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2016 a 30/06/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/06/2016	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	11.630.910,85	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2016 a 30/09/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/09/2016	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	12.088.971,64	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2016 a 31/12/2016

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/12/2016	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	15.622.044,24	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2017 a 31/03/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/03/2017	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	12.660.013,46	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2017 a 30/06/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/06/2017	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	13.605.916,35	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2017 a 30/09/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/09/2017	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	13.419.430,93	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2017 a 31/12/2017

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/12/2017	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	16.734.585,65	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/01/2018 a 31/03/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/03/2018	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	13.581.422,21	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/04/2018 a 30/06/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/06/2018	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	13.228.598,52	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/07/2018 a 30/09/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
30/09/2018	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	14.401.090,58	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO
LUCRO REAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ	Período de Apuração do Tributo
01.201.140/0001-90	01/10/2018 a 31/12/2018

Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES SUJEITAS A COMPENSAÇÃO DE BASE DE CÁLCULO NEGATIVA

Fato Gerador	Infração	Valor Tributável	Multa
31/12/2018	RESULTADOS NÃO DECLARADOS	16.771.530,45	75,00%

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CÁLCULO DA MULTA E JUROS DE MORA

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	1.078.168,95	75,00	808.626,71	32,15	346.631,31	2.233.426,97
06/2016	29/07/2016	1.046.781,97	75,00	785.086,47	28,77	301.159,17	2.133.027,61
09/2016	31/10/2016	1.088.007,44	75,00	816.005,58	25,39	276.245,08	2.180.258,10
12/2016	31/01/2017	1.405.983,98	75,00	1.054.487,98	22,14	311.284,85	2.771.756,81
03/2017	28/04/2017	1.139.401,21	75,00	854.550,90	19,43	221.385,65	2.215.337,76
06/2017	31/07/2017	1.224.532,47	75,00	918.399,35	16,89	206.823,53	2.349.755,35
09/2017	31/10/2017	1.207.748,78	75,00	905.811,58	14,81	178.867,59	2.292.427,95
12/2017	31/01/2018	1.506.112,70	75,00	1.129.584,52	13,12	197.601,98	2.833.299,20
03/2018	30/04/2018	1.222.327,99	75,00	916.745,99	11,60	141.790,04	2.280.864,02
06/2018	31/07/2018	1.190.573,86	75,00	892.930,39	10,02	119.295,50	2.202.799,75
09/2018	31/10/2018	1.296.098,15	75,00	972.073,61	8,44	109.390,68	2.377.562,44
12/2018	31/01/2019	1.509.437,74	75,00	1.132.078,30	6,92	104.453,09	2.745.969,13
Total		14.915.175,24		11.186.381,38		2.514.928,47	28.616.485,09

ENQUADRAMENTO LEGAL

Vencimento do Tributo

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.191/2020-39

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

ENQUADRAMENTO LEGAL **(continuação)**

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
Art. 1º, 5º e 28 da Lei nº 9.430/96.

Multas Passíveis de Redução

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
75,00% Art. 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96 com a redação dada pelo art. 14 da Lei nº 11.488/07

Juros de Mora

A PARTIR DE JANEIRO DE 1997 (para Fatos Geradores a partir de 01/01/1997): percentual equivalente à taxa referencial TAXA DO SIST. ESPEC. DE LIQ. E CUSTODIA - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente.
Art. 61, § 3°, da lei n° 9.430/96

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11500.KKRT

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
E3B5B1984F0BFA403661C682387404DFF2D543F7A19F38D7178526677A17350A

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:20

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

DEMAIS SUJEITOS PASSIVOS

Nome Empresarial		CNPJ	
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES		08.801.621/0001-86	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/SP		04538-132

Nome Empresarial		CNPJ	
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.		72.600.026/0001-81	
Tipo de Responsabilidade Tributária			
Responsabilidade Solidária de Direito			
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	3 ANDAR BLOCO B	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551-065

DEMONSTRATIVO DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO em R$

	Cód. Receita Darf	Valor
CONTRIBUIÇÃO	5477	16.379.249,98
JUROS DE MORA (Calculados até 03/2020)		Valor 2.888.295,49
MULTA PROPORCIONAL (Passível de Redução)		Valor 12.284.437,35
VALOR DO CRÉDITO TRIBUTÁRIO		Valor 31.551.982,82

Valor por Extenso

TRINTA E UM MILHÕES, QUINHENTOS E CINQÜENTA E UM MIL, NOVECENTOS E OITENTA E DOIS REAIS E OITENTA E DOIS CENTAVOS

INTIMAÇÃO

Ficam os sujeitos passivos intimados a extinguir o crédito tributário constituído pelo presente lançamento de ofício, por meio do pagamento ou outra forma de extinção prevista em lei, ou impugná-lo, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração, nos termos dos arts. 5º, 15, 16 e 17 do Decreto nº 70.235/72, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 8.748/93, n° 9.532/97, nº 11.196/05 e nº 11.941/09, cujo montante, acima discriminado, será recalculado, na data da efetiva extinção, de acordo com a legislação aplicável.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

Auto de Infração
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

LAVRATURA

Unidade	Número do Procedimento Fiscal	
DEINF - SÃO PAULO	0816600.2019.00208	
Local de Lavratura	**Data**	**Hora**
Deinf - São Paulo/SP	19/03/2020	10:20

SUJEITO PASSIVO

Nome Empresarial		CNPJ	
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING		01.201.140/0001-90	
Logradouro	**Número**	**Complemento**	**Telefone**
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3	
Bairro	**Cidade/UF**		**CEP**
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/SP		04551065

Será concedido redução das multas passíveis de redução, nos seguintes percentuais, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.218/91, com a redação dada pelo art. 28 da Lei nº 11.941/09:

I - 50% (cinquenta por cento), se for efetuado o pagamento ou a compensação no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração;

II - 40% (quarenta por cento), se for requerido o parcelamento no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ciência deste auto de infração.

Esta intimação é válida, também, para a cobrança amigável de que trata o art. 21 do Decreto nº 70.235/72.

Responsabilidade Solidária de Direito:

Os responsáveis tributários do presente tipo respondem solidariamente com o sujeito passivo acima discriminado pelo crédito tributário constituído neste documento de lançamento.

AUDITORES-FISCAIS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

Nome	Matrícula
JOSE EDUARDO VIANA	1571927

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE RESPONSÁVEIS TRIBUTÁRIOS

Demais Responsáveis Tributários

CNPJ
08.801.621/0001-86
Nome Empresarial
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, em conformidade com o que dispõe o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN), uma vez que a Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constituiu o fato gerador da obrigação principal.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/1967
Art. 124, inciso I, da Lei n° 5.172/66

CNPJ
72.600.026/0001-81
Nome Empresarial
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
Responsabilidade Tributária
Responsabilidade Solidária de Direito
Motivação

No exercício das funções de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, fica o Sujeito Passivo Solidário supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata o Auto de Infração lavrado contra o Sujeito Passivo supracitado, cujas cópias, acompanhado do presente Termo, são entregues neste ato, uma vez que a Administradora é responsável pelo cumprimento das obrigações tributárias e acessórias, em conformidade com o que dispõe o inciso II do artigo 124 da Lei 5.172/66 (CTN) e o artigo 4º da Lei 9.779/99.

E, para surtir os efeitos legais, lavramos o presente Termo, cuja ciência e cópia do contribuinte se dará em consonância com o artigo 23 do Decreto 70.235/72.

Enquadramento Legal
A partir de 01/01/2000
Art. 124, inciso II, da Lei n° 5.172/66.

A partir de 19/01/1999
Art. 4º da Lei 9.779/99.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

Em procedimento de verificação do cumprimento das obrigações tributárias pelo sujeito passivo supracitado, efetuamos o presente lançamento de ofício, com a observância do Decreto nº 70.235/72, e alterações posteriores, em face da apuração das infrações abaixo descritas aos dispositivos legais mencionados.

Os atos normativos infralegais citados na fundamentação legal deste Auto de Infração estão amparados pelo disposto no art. 100 da Lei nº 5.172/66 (CTN), sendo a atividade administrativa de lançamento vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional, nos termos do art. 142 do CTN.

INCIDÊNCIA NÃO-CUMULATIVA PADRÃO
INFRAÇÃO: INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO

Valor apurado conforme Termo de Verificação Fiscal em anexo.

Fato Gerador	Contribuição (R$)	Multa (%)
31/01/2016	391.183,19	75,00
29/02/2016	376.381,36	75,00
31/03/2016	396.385,76	75,00
30/04/2016	365.340,92	75,00
31/05/2016	414.428,25	75,00
30/06/2016	383.819,46	75,00
31/07/2016	418.751,28	75,00
31/08/2016	411.110,63	75,00
30/09/2016	402.699,01	75,00
31/10/2016	426.992,94	75,00
30/11/2016	434.449,11	75,00
31/12/2016	709.751,68	75,00
31/01/2017	433.716,74	75,00
28/02/2017	396.496,96	75,00
31/03/2017	441.235,13	75,00
30/04/2017	445.353,92	75,00
31/05/2017	447.563,79	75,00
30/06/2017	445.465,32	75,00
31/07/2017	462.058,09	75,00
31/08/2017	428.208,25	75,00
30/09/2017	431.903,98	75,00
31/10/2017	440.806,73	75,00
30/11/2017	457.479,45	75,00
31/12/2017	717.496,95	75,00
31/01/2018	446.863,61	75,00
28/02/2018	434.219,36	75,00

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DESCRIÇÃO DOS FATOS E ENQUADRAMENTO LEGAL
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

SUJEITO PASSIVO
CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

31/03/2018	419.558,75	75,00
30/04/2018	469.378,59	75,00
31/05/2018	426.551,49	75,00
30/06/2018	445.237,40	75,00
31/07/2018	470.542,37	75,00
31/08/2018	492.133,33	75,00
30/09/2018	458.097,35	75,00
31/10/2018	335.135,58	75,00
30/11/2018	521.828,51	75,00
31/12/2018	780.624,74	75,00

ENQUADRAMENTO LEGAL

Fatos geradores ocorridos entre 01/01/2016 e 31/12/2018:

Art. 1º da Lei Complementar nº 70/1991; art. 5º da Lei nº 10.833/2003

Art. 1º da Lei nº 10.833/03, com as alterações introduzidas pelo art. 21 da Lei nº 10.865/04 e pelo art. 17 da Lei nº 11.945/09

Art. 3º da Lei nº 10.833/03, com as alterações introduzidas pelo art. 21 da Lei nº 10.865/04, pelo art. 5º da Lei nº 10.925/04, pelo art. 21 da Lei nº 11.051/04, pelo art. 43 da Lei nº 11.196/05, pelo art. 4º da Lei nº 11.307/06, pelo art. 18 da Lei nº 11.488/07, pelo art. 5º da Lei nº 11.787/08, pelos arts. 15 e 36 da Lei nº 11.727/08, pelo art. 25 da Lei nº 11.898/09 e pelo art. 17 da Lei nº 11.945/09

Fazem parte do presente Auto de Infração o Termo de Verificação Fiscal e todos os termos, demonstrativos, anexos e documentos nele mencionados.

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada
01/2016	75,00%	391.183,19
02/2016	75,00%	376.381,36
03/2016	75,00%	396.385,76
04/2016	75,00%	365.340,92
05/2016	75,00%	414.428,25
06/2016	75,00%	383.819,46
07/2016	75,00%	418.751,28
08/2016	75,00%	411.110,63
09/2016	75,00%	402.699,01
10/2016	75,00%	426.992,94
11/2016	75,00%	434.449,11
12/2016	75,00%	709.751,68
01/2017	75,00%	433.716,74
02/2017	75,00%	396.496,96
03/2017	75,00%	441.235,13
04/2017	75,00%	445.353,92
05/2017	75,00%	447.563,79
06/2017	75,00%	445.465,32
07/2017	75,00%	462.058,09
08/2017	75,00%	428.208,25
09/2017	75,00%	431.903,98
10/2017	75,00%	440.806,73
11/2017	75,00%	457.479,45
12/2017	75,00%	717.496,95
01/2018	75,00%	446.863,61
02/2018	75,00%	434.219,36
03/2018	75,00%	419.558,75
04/2018	75,00%	469.378,59
05/2018	75,00%	426.551,49
06/2018	75,00%	445.237,40
07/2018	75,00%	470.542,37
08/2018	75,00%	492.133,33
09/2018	75,00%	458.097,35
10/2018	75,00%	335.135,58

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO *(continuação)*

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada
11/2018	75,00%	521.828,51
12/2018	75,00%	780.624,74
		16.379.249,98

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada	Deduções	Contribuição Devida
01/2016	75,00%	391.183,19	0,00	391.183,19
02/2016	75,00%	376.381,36	0,00	376.381,36
03/2016	75,00%	396.385,76	0,00	396.385,76
04/2016	75,00%	365.340,92	0,00	365.340,92
05/2016	75,00%	414.428,25	0,00	414.428,25
06/2016	75,00%	383.819,46	0,00	383.819,46
07/2016	75,00%	418.751,28	0,00	418.751,28
08/2016	75,00%	411.110,63	0,00	411.110,63
09/2016	75,00%	402.699,01	0,00	402.699,01
10/2016	75,00%	426.992,94	0,00	426.992,94
11/2016	75,00%	434.449,11	0,00	434.449,11
12/2016	75,00%	709.751,68	0,00	709.751,68
01/2017	75,00%	433.716,74	0,00	433.716,74
02/2017	75,00%	396.496,96	0,00	396.496,96
03/2017	75,00%	441.235,13	0,00	441.235,13
04/2017	75,00%	445.353,92	0,00	445.353,92
05/2017	75,00%	447.563,79	0,00	447.563,79
06/2017	75,00%	445.465,32	0,00	445.465,32
07/2017	75,00%	462.058,09	0,00	462.058,09
08/2017	75,00%	428.208,25	0,00	428.208,25
09/2017	75,00%	431.903,98	0,00	431.903,98
10/2017	75,00%	440.806,73	0,00	440.806,73
11/2017	75,00%	457.479,45	0,00	457.479,45
12/2017	75,00%	717.496,95	0,00	717.496,95
01/2018	75,00%	446.863,61	0,00	446.863,61
02/2018	75,00%	434.219,36	0,00	434.219,36
03/2018	75,00%	419.558,75	0,00	419.558,75

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CONTRIBUIÇÃO DEVIDA ***(continuação)***

Período de Apuração	Multa	Contribuição Apurada	Deduções	Contribuição Devida
04/2018	75,00%	469.378,59	0,00	469.378,59
05/2018	75,00%	426.551,49	0,00	426.551,49
06/2018	75,00%	445.237,40	0,00	445.237,40
07/2018	75,00%	470.542,37	0,00	470.542,37
08/2018	75,00%	492.133,33	0,00	492.133,33
09/2018	75,00%	458.097,35	0,00	458.097,35
10/2018	75,00%	335.135,58	0,00	335.135,58
11/2018	75,00%	521.828,51	0,00	521.828,51
12/2018	75,00%	780.624,74	0,00	780.624,74
				16.379.249,98

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES À LEGISLAÇÃO DA COFINS APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO

Fato Gerador	Multa	Infração	Valor Apurado
31/01/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	391.183,19
29/02/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	376.381,36
31/03/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	396.385,76
30/04/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	365.340,92
31/05/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	414.428,25
30/06/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	383.819,46
31/07/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	418.751,28
31/08/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	411.110,63
30/09/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	402.699,01
31/10/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	426.992,94
30/11/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	434.449,11
31/12/2016	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	709.751,68
31/01/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	433.716,74
28/02/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	396.496,96
31/03/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	441.235,13
30/04/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	445.353,92
31/05/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	447.563,79
30/06/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	445.465,32
31/07/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	462.058,09
31/08/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	428.208,25
30/09/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	431.903,98
31/10/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	440.806,73
30/11/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	457.479,45
31/12/2017	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	717.496,95
31/01/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	446.863,61
28/02/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	434.219,36
31/03/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	419.558,75
30/04/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	469.378,59
31/05/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	426.551,49
30/06/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	445.237,40
31/07/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	470.542,37
31/08/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	492.133,33
30/09/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	458.097,35
31/10/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	335.135,58
30/11/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	521.828,51

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE APURAÇÃO DETALHADO
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL
REGIME NÃO-CUMULATIVO

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

INFRAÇÕES À LEGISLAÇÃO DA COFINS APURADAS EM VALOR DE CONTRIBUIÇÃO ***(continuação)***

Fato Gerador	Multa	Infração	Valor Apurado
31/12/2018	75,00%	INSUFICIÊNCIA DE RECOLHIMENTO	780.624,74

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-85

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

CÁLCULO DA MULTA E JUROS DE MORA

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	391.183,19	75,00	293.387,39	34,37	134.449,66	819.020,24
02/2016	24/03/2016	376.381,36	75,00	282.286,02	33,21	124.996,24	783.663,62
03/2016	25/04/2016	396.385,76	75,00	297.289,32	32,15	127.438,02	821.113,10
04/2016	25/05/2016	365.340,92	75,00	274.005,69	31,04	113.401,82	752.748,43
05/2016	24/06/2016	414.428,25	75,00	310.821,18	29,88	123.831,16	849.080,59
06/2016	25/07/2016	383.819,46	75,00	287.864,59	28,77	110.424,85	782.108,90
07/2016	25/08/2016	418.751,28	75,00	314.063,46	27,55	115.365,97	848.180,71
08/2016	23/09/2016	411.110,63	75,00	308.332,97	26,44	108.697,65	828.141,25
09/2016	25/10/2016	402.699,01	75,00	302.024,25	25,39	102.245,27	806.968,53
10/2016	25/11/2016	426.992,94	75,00	320.244,70	24,35	103.972,78	851.210,42
11/2016	23/12/2016	434.449,11	75,00	325.836,83	23,23	100.922,52	861.208,46
12/2016	25/01/2017	709.751,68	75,00	532.313,76	22,14	157.139,02	1.399.204,46
01/2017	24/02/2017	433.716,74	75,00	325.287,55	21,27	92.251,55	851.255,84
02/2017	24/03/2017	396.496,96	75,00	297.372,72	20,22	80.171,68	774.041,36
03/2017	25/04/2017	441.235,13	75,00	330.926,34	19,43	85.731,98	857.893,45
04/2017	25/05/2017	445.353,92	75,00	334.015,44	18,50	82.390,47	861.759,83
05/2017	23/06/2017	447.563,79	75,00	335.672,84	17,69	79.174,03	862.410,66
Total		7.295.660,13		5.471.745,05		1.842.604,67	14.610.009,85

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-85

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

(continuação)

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	445.465,32	75,00	334.098,99	16,89	75.239,09	854.803,40
07/2017	25/08/2017	462.058,09	75,00	346.543,56	16,09	74.345,14	882.946,79
08/2017	25/09/2017	428.208,25	75,00	321.156,18	15,45	66.158,17	815.522,60
09/2017	25/10/2017	431.903,98	75,00	323.927,98	14,81	63.964,97	819.796,93
10/2017	24/11/2017	440.806,73	75,00	330.605,04	14,24	62.770,87	834.182,64
11/2017	22/12/2017	457.479,45	75,00	343.109,58	13,70	62.674,68	863.263,71
12/2017	25/01/2018	717.496,95	75,00	538.122,71	13,12	94.135,59	1.349.755,25
01/2018	23/02/2018	446.863,61	75,00	335.147,70	12,65	56.528,24	838.539,55
02/2018	23/03/2018	434.219,36	75,00	325.664,52	12,12	52.627,38	812.511,26
03/2018	25/04/2018	419.558,75	75,00	314.669,06	11,60	48.668,81	782.896,62
04/2018	25/05/2018	469.378,59	75,00	352.033,94	11,08	52.007,14	873.419,67
05/2018	25/06/2018	426.551,49	75,00	319.913,61	10,56	45.043,83	791.508,93
06/2018	25/07/2018	445.237,40	75,00	333.928,05	10,02	44.612,78	823.778,23
07/2018	24/08/2018	470.542,37	75,00	352.906,77	9,45	44.466,25	867.915,39
08/2018	25/09/2018	492.133,33	75,00	369.099,99	8,98	44.193,57	905.426,89
09/2018	25/10/2018	458.097,35	75,00	343.573,01	8,44	38.663,41	840.333,77
10/2018	23/11/2018	335.135,58	75,00	251.351,68	7,95	26.643,27	613.130,53
11/2018	21/12/2018	521.828,51	75,00	391.371,38	7,46	38.928,40	952.128,29
Total		15.598.625,24		11.698.968,80		2.834.276,26	30.131.870,30

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL
PROCESSO: 16327-720.192/2020-83

DEMONSTRATIVO DE MULTA E JUROS DE MORA
CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL

SUJEITO PASSIVO

CNPJ
01.201.140/0001-90
Nome Empresarial
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING

(continuação)

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
12/2018	25/01/2019	780.624,74	75,00	585.468,55	6,92	54.019,23	1.420.112,52
Total		16.379.249,98		12.284.437,35		2.888.295,49	31.551.982,82

ENQUADRAMENTO LEGAL

Vencimento do Tributo

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
Art. 11 da Lei nº 10.833/03, com a redação dada pelo art. 3º da Lei nº 11.933/09

Multas Passíveis de Redução

Fatos Geradores entre 01/01/2016 e 31/12/2018:
75,00% Art. 44, inciso I, da Lei nº 9.430/96 com a redação dada pelo art. 14 da Lei nº 11.488/07

Juros de Mora

A PARTIR DE JANEIRO DE 1997 (para Fatos Geradores a partir de 01/01/1997): percentual equivalente à taxa referencial TAXA DO SIST. ESPEC. DE LIQ. E CUSTODIA - SELIC para títulos federais, acumulada mensalmente.
Art. 61, § 3°, da lei n° 9.430/96

1571927 Auditor-Fiscal da RFB: JOSE EDUARDO VIANA

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11505.14P5

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
9CA321CE03205B868F47F5977999441579C86E86E3AB3A171C6B6D99BCC46D67

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

TERMO DE CIÊNCIA DE LANÇAMENTOS E ENCERRAMENTO TOTAL DO PROCEDIMENTO FISCAL – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Identificação do Procedimento

Número do Procedimento Fiscal	Código de acesso
0816600.2019.00208	**73429921**

Sujeito Passivo por Responsabilidade Tributária

Nome Empresarial	CNPJ
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES	08.801.621/0001-86

Logradouro	Número	Complemento
AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA	3600	ANDAR 14 CONJ 141

Bairro	Cidade/UF	CEP
ITAIM BIBI	SÃO PAULO/ SP	04538-132

Sujeito Passivo

Nome Empresarial	CNPJ
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO GRAND PLAZA SHOPPING	01.201.140/0001-90

Logradouro	Número	Complemento
AVENIDA CHEDID JAFET	222	BLOCO B ANDAR 3

Bairro	Cidade/UF	CEP
VILA OLIMPIA	SÃO PAULO/ SP	04551-065

Lavratura

Local de Lavratura	Data
SÃO PAULO/SP	28/08/2020

Texto

No exercício das atribuições do cargo de Auditor-Fiscal da Receita Federal do Brasil, informamos a realização de procedimento fiscal em relação ao sujeito passivo acima identificado, relativo aos tributos e períodos das infrações constantes nos documentos de lançamento abaixo discriminados.

O presente procedimento verificou, por amostragem, o cumprimento das obrigações tributárias resultando na lavratura dos documentos de lançamento abaixo especificados, nos quais constam o detalhamento do crédito tributário lançado de ofício, a intimação ao sujeito passivo para cumprir a exigência, a descrição dos fatos e o enquadramento legal das irregularidades observadas.

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

TERMO DE CIÊNCIA DE LANÇAMENTOS E ENCERRAMENTO TOTAL DO PROCEDIMENTO FISCAL – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Identificação do Procedimento

Número do Procedimento Fiscal	Código de acesso
0816600.2019.00208	**73429921**

No decorrer do procedimento fiscal, constatamos a existência de responsabilidade tributária quanto ao crédito tributário, vinculando o responsável tributário acima identificado. A descrição dos fatos que motivaram a responsabilidade tributária, a espécie de responsabilidade tributária, o enquadramento legal e as demais informações constam nos documentos de lançamento lavrados.

Desta forma, fica o sujeito passivo por responsabilidade tributária supramencionado CIENTIFICADO da exigência tributária de que trata os documentos de lançamento abaixo identificados, relativamente aos tributos e períodos das infrações neles discriminados:

Processo	Documento de Lançamento	Valor
16327-720.191/2020-39	IMPOSTO SOBRE A RENDA DA PESSOA JURÍDICA	R$ 79.351.655,81
16327-720.191/2020-39	CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO LÍQUIDO	R$ 28.616.485,09
16327-720.193/2020-28	OUTRAS MULTAS ADMINISTRADAS PELA RFB	R$ 12.552.407,31
16327-720.192/2020-83	CONTRIBUIÇÃO PARA O PIS/PASEP	R$ 6.842.572,85
16327-720.192/2020-83	CONTRIBUIÇÃO PARA O FINANCIAMENTO DA SEGURIDADE SOCIAL	R$ 31.551.982,82
Total		R$ 158.915.103,88

A autenticidade do Termo de Distribuição do Procedimento Fiscal poderá ser verificada, utilizando-se o programa Consulta Procedimento Fiscal, disponível na página da Secretaria da Receita Federal do Brasil na *Internet* (www.receita.fazenda.gov.br), onde deverão ser informados o número do CNPJ ou CPF, conforme o caso, e o código de acesso constante neste termo.

Para surtir os efeitos legais, lavramos o presente termo, em 02 (duas) vias, assinado pelos Auditores-Fiscais da Receita Federal do Brasil e pelo sujeito passivo ou seu representante legal, que, neste ato, recebe uma das vias.

Auditores-Fiscais da Receita Federal do Brasil

Nome	Matrícula	Assinatura

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

TERMO DE CIÊNCIA DE LANÇAMENTOS E ENCERRAMENTO TOTAL DO PROCEDIMENTO FISCAL – RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA

Identificação do Procedimento

Número do Procedimento Fiscal	Código de acesso
0816600.2019.00208	**73429921**

JOSE EDUARDO VIANA 1571927

Recibo e Ciência do Sujeito Passivo / Representante

Declaro-me ciente da responsabilidade tributária e dos documentos de lançamento acima identificados, tendo neste momento recebido este termo e todos os documentos de lançamento (autos de infração/notificações de lançamento) e documentos complementares que instruem os processos, em mídia digital não regravável (CD/DVD).

Nome			Cargo
CPF	**Data**	**Hora (HHMM)**	**Assinatura**

Ministério da Fazenda

PÁGINA DE AUTENTICAÇÃO

O Ministério da Fazenda garante a integridade e a autenticidade deste documento nos termos do Art. 10, § 1º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Documento autenticado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001. Corresponde à fé pública do servidor, referente à igualdade entre as imagens digitalizadas e os respectivos documentos ORIGINAIS.

Histórico de ações sobre o documento:

Documento juntado por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento autenticado digitalmente por JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Documento assinado digitalmente por: JOSE EDUARDO VIANA em 28/08/2020.

Esta cópia / impressão foi realizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES em 31/08/2020.

Instrução para localizar e conferir eletronicamente este documento na Internet:

1) Acesse o endereço:
https://cav.receita.fazenda.gov.br/eCAC/publico/login.aspx

2) Entre no menu "Outros".

3) Selecione a opção "eAssinaRFB - Validação e Assinatura de Documentos Digitais".

4) Digite o código abaixo:

EP31.0820.11508.XV58

5) O sistema apresentará a cópia do documento eletrônico armazenado nos servidores da Receita Federal do Brasil.

Código hash do documento, recebido pelo sistema e-Processo, obtido através do algoritmo sha2:
EE6EE161030C5575DD3A4AC116BCBD615701378B366FD535B3730A2730F8642F

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ nº 01.201.140/0001-90

ISIN Cotas: BRABCPCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): ABCP11

FATO RELEVANTE

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e de sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, em adição às informações indicadas nos Fatos Relevantes publicados em 07 de agosto de 2019 e 29 de agosto de 2019, vem informar que o Fundo recebeu, em 28 de agosto de 2020, Auto de Infração ("Auto de Infração") lavrado pela Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei nº 9.779/99.

O Auto de Infração é decorrente de processo de fiscalização iniciado pela RFB a partir de comunicação recebida pela RFB da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") questionando o enquadramento fiscal do Fundo.

O artigo 2º da Lei nº 9.779/99 prevê que um fundo imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo ("Cotista Relevante"), o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

Ainda, diante do não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, a RFB entende ter havido falta de recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e ausência de declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e de ECD (escrituração contábil digital) dos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018. O montante total (imposto, juros de mora e multa proporcional) do Auto de Infração é de R$ 158.915.103,88 (cento e cinquenta e oito milhões, novecentos e quinze mil, cento e três reais e oitenta e oito centavos), equivalente a 15,3% (quinze vírgula três por cento) do patrimônio líquido do Fundo com base no mês de julho de 2020.

Na avaliação técnica-jurídica do tema, a Administradora tem convicção de que o Fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 e que, por consequência, não deve alterar sua forma de tributação. Nesse contexto, a Administradora tomará todas as medidas cabíveis, seja na esfera administrativa ou judicial, para defesa desse posicionamento, o qual entende estar inteiramente alinhado aos interesses do Fundo e de seus cotistas.

Resumidamente, a Administradora entende que o embasamento legal do Auto de Infração lavrado pela RFB não se sustenta, dentre outros motivos, pelo fato de: (i) o Cotista Relevante não ter sido sócio, incorporador ou construtor do empreendimento imobiliário que integra o portfólio do Fundo ("Shopping"); e (ii) o Auto de Infração não se atentar ao critério temporal, considerando que o Fundo foi constituído e o Shopping reformado e inaugurado antes da entrada em vigor da Lei 9.779/99.

O Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa. O Fundo tem o prazo de 30 dias para apresentar sua defesa aos fatos alegados no Auto de Infração. A Administradora acredita que não há necessidade, neste momento, de criar qualquer provisão para potencial contingência e, portanto, não vislumbra impacto imediato no planejamento da distribuição de rendimentos conforme resultados operacionais do Shopping.

Com o intuito de esclarecer eventuais dúvidas dos investidores e mercado em geral, será disponibilizado um webcast até o final da próxima semana com a equipe da Rio Bravo. O link será publicado via Comunicado ao Mercado para conhecimento geral. Clique aqui e envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até sexta-feira, 4 de setembro de 2020, às 12h.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 31 de agosto de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,
na qualidade de instituição administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

São Paulo, 30 de novembro de 2020

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90, vem, por meio desta consulta formal ("Consulta Formal" ou "Consulta"), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ("Regulamento") e considerando o disposto na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I**), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias:

(i) Aprovação da **cisão parcial do Fundo**, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (a "Instrução CVM 472" e o "Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall", respectivamente), a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (os "Cotistas Pulverizados" e "Cisão Parcial", respectivamente); e

(ii) aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06 (cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos), correspondentes a 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98 (oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM no 476/09"). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I**).

A Administradora esclarece que a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente.

Em vista do acima exposto, caso a emissão de novas cotas não seja aprovada, a cisão parcial referida no item (i) acima não será realizada, ainda que esta última obtenha o quórum necessário para sua aprovação.

Implicações da Cisão Parcial

A aprovação da Cisão Parcial requer a aprovação da emissão de novas cotas, tal como previsto no item (ii) das matérias indicadas para deliberação e também implica: **(a)** aprovação dos termos da minuta de Regulamento disponibilizada como anexo à presente convocação ("Regulamento do Fundo Pulverizado" - **Anexo 2**), bem como da respectiva Taxa de

Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo, ambos integrantes do referido Regulamento; **(b**) aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo Pulverizado, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31/10/2020, conforme demonstrativo de cálculos descritos na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo 1**) e nos termos do "Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping" que acompanha a presente (**Anexo 3**); e **(c)** autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio da emissão de novas cotas do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes, devidamente descritos na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo 1**).

Se aprovado o proposto acima, informamos que o Regulamento do Fundo Pulverizado (**Anexo 2**) será semelhante ao atual Regulamento do Fundo, ressalvadas as alterações abaixo, as quais são propostas pela Administradora devido às melhores práticas de governança e ao alinhamento de interesse perante os Cotistas Pulverizados:

1. a instituição de um Comitê Consultivo, devidamente detalhado nos termos do Anexo I do Regulamento do Fundo Pulverizado (**Anexo 2**), que contará com 5 membros, sendo 3 escolhidos entre os Cotistas Pulverizados do Fundo Pulverizado e 2 indicados pela Administradora. A eleição dos membros do Comitê Consultivo será realizada na primeira assembleia de cotistas do Fundo Pulverizado; e

2. a Taxa de Administração, que atualmente é de 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, **será temporariamente reduzida para o valor fixo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês**, sendo certo que tal redução ficará vigente pelo período de 12 (doze) meses, após o qual entrarão automaticamente em vigor os mesmos parâmetros atualmente adotados pelo Fundo para o cálculo da Taxa de Administração.

Motivos da Cisão Parcial

O Fundo recebeu, em 28 de agosto de 2020, Auto de Infração ("Auto de Infração") lavrado pela Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2° da Lei no 9.779/99.

O artigo 2° da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo (o "Cotista Concentrado"), o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

O Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos.

A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

Consequências da aprovação e não aprovação da Cisão Parcial

As principais consequências relacionadas à aprovação e não aprovação da Cisão Parcial estão descritas na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo 1**) e no Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (**Anexo 3**).

Dentre as principais consequências da Cisão Parcial, ressalta-se a necessidade da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall em razão dos custos decorrentes da realização da Cisão Parcial, com destaque às despesas referentes ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) incidente sobre a fração ideal do patrimônio do Fundo correspondente à participação dos Cotistas Pulverizados que será vertida para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e aos emolumentos relacionados à lavratura da escritura da transmissão da referida fração ideal do bem e seu respectivo registro no competente Registro de Imóveis.

Quórum para deliberação

Para a deliberação das duas matérias constantes da ordem do dia será necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que tais cotistas representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptas a exercer o direito a voto no interesse do Fundo[1], conforme previsto na § 1° do Artigo 24 da Instrução CVM472.

Como votar?

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica específica ("Voto Via Plataforma"). Para tanto, será encaminhado um correio eletrônico (e-mail) pelo remetente "contact@cuoreplatform.com", a partir de 03 de dezembro de 2020, para que o Cotista, caso deseje, possa se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto em cada uma das matérias da Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil. Bolsa e Balcão ("B3"), sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Na plataforma que será disponibilizada, os cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato

[1] Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (b) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto continua sendo feito via Administradora ("Voto Via Administradora"). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (**Anexo 4**). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Prazo de votação

Somente serão aceitos pela Administradora os votos encaminhados pelos cotistas impreterivelmente até as 23:59h do dia 20 de dezembro de 2020, tanto Voto Via Plataforma quanto Voto Via Administradora.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Dúvidas?

De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos Cotistas, será disponibilizado um webcast ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. Clique aqui e envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020.

Divulgação do resultado

O resultado desta consulta será divulgado até o dia 22 de dezembro de 2020, por meio de Fato Relevante disponível no endereço eletrônico da administradora e da B3, também enviado aos Cotistas e mercado em geral via *mailing*.

Relação com Investidores

Os Cotistas que desejarem incluir seus endereços eletrônicos na lista para recebimento ativo de comunicações sobre o Fundo via *mailing*, devem fazê-lo através do link: curriculo.riobravo.com.br/MailingFundos.aspx.

Caso sejam necessários quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, é possível entrar em contato com a Rio Bravo, pelos meios indicados a seguir:

E-mail: ri@riobravo.com.br | Telefone: +55 (11) 3509-6500

Lista de Anexos

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal, e **que estarão disponíveis, a partir de 30 de novembro de 2020**, no seguinte endereço eletrônico: https://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping.

Anexo 1 – Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020

Anexo 2 – Minuta do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e seu anexo Regimento Interno do Comitê Consultivo

Anexo 3 – Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping

Anexo 4 – Modelo de Carta Resposta à presente Consulta Formal

Ficamos à disposição para os esclarecimentos eventualmente necessários.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

Proposta da Administradora

RIO BRAVO

Agenda

- SOBRE O FUNDO
- RESUMO DA PROPOSTA
- PROPOSTA DE CISÃO
- PROPOSTA DE EMISSÃO DE COTAS
- ANEXO – RISCO TRIBUTÁRIO

RIOBRAVO

Sobre o Fundo

RIOBRAVO

Sobre o Fundo

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC, em São Paulo, e figura entre os maiores do país em ABL (Área Bruta Locável). Inaugurado em 23 de setembro de 1997, em Santo André, reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional, com 284 Operações, *Boulevard* Gastronômico, Estacionamento com vagas cobertas, Hipermercado, Home Center e Academia.

O FII Grand Plaza Shopping possui participação de 98,6% no empreendimento.

Área de Influência

- 1997 – Início do Fundo
- 2006 – Início da Administração Rio Bravo
- 2012 – Investimento no Shopping: expansão de 11 mil m² de ABL
- 2017 – Pulverização do Fundo
- 2020 – Proposta de Cisão

RIO BRAVO

Sobre o Fundo

Informações

O FII Grand Plaza Shopping tem por objetivo a exploração comercial do Grand Plaza Shopping, em que possui participação de 98,6%.

Taxa de Administração • 0,1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do fundo

Taxa de Performance • Não há

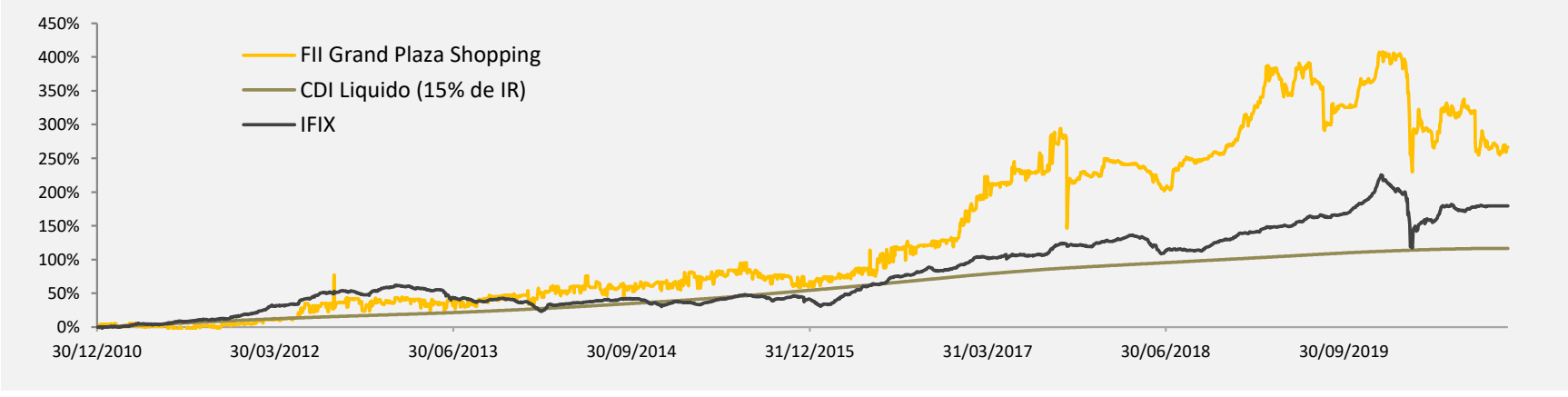
Início do Fundo• 15/05/1996

Quantidade de Cotas• 12.203.833

Número de Cotistas• 21.324

Patrimônio Líquido • R$ 1.073.678.206,51 (out/2020)

Desempenho da Cota – Ajustada por Rendimentos



RIOBRAVO

Resumo das Propostas

RIOBRAVO

Esta Proposta esclarece as alterações sugeridas pela Rio Bravo na Consulta Formalizada nº 01/2020, razão pela qual é recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Rio Bravo. São submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo as seguintes matérias, em resumo.

(i) Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário ("Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo;

(ii) Aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, correspondentes a 68.197 novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98.

A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada. A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos nesta Proposta.

De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos cotistas, será disponibilizado um *webcast* ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será gravado e publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. Clique aqui. Envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020.

Proposta de Cisão

RIOBRAVO

A Proposta

A Rio Bravo, na qualidade de administradora do Fundo, apresenta **proposta definitiva de cisão parcial do FII Grand Plaza Shopping**, com o fim de segregar o patrimônio e seus respectivos direitos e obrigações do principal cotista do Fundo, detentor de participação superior a 25% do patrimônio.

Levou-se em consideração também que os cotistas do fundo, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, isenção esta que fica ameaçada exclusivamente pela manutenção da participação do Cotista Concentrado no Fundo.

Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, será vertido para um novo fundo de investimento imobiliário, o FII Grand Plaza Mall (GRAN11), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos "Cotistas Pulverizados". A aprovação da Cisão Parcial implica:

- Aprovação do Regulamento do novo fundo;
- A aprovação da nova participação de cada Cotista no novo Fundo através de emissão de cotas do Novo Fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020; e
- Autorização para que a Administradora realize todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Novo Fundo, com os custos e impostos dela decorrentes.

Justificativa

O Fundo recebeu um Auto de Infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, alegando que o Fundo deve ser tributado como se pessoa jurídica fosse. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas.

Segundo a Receita Federal do Brasil, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas.

Atualmente, o Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

De toda forma, entende-se por bem segregar o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem esses últimos. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

ESTRUTURA ATUAL

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.833

Participação no empreendimento: 98,6%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido[1]
R$ 1.073.678.206,51

NOVA ESTRUTURA

NOVO FUNDO

FII GRAND PLAZA MALL

Número de Cotas: 4.709.083
Participação no empreendimento[2]: 38,05%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 414.299.326,26

FII GRAND PLAZA SHOPPING*

Número de Cotas: 7.494.750
Participação no empreendimento[2]: 60,55%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 659.378.880,52

RIO BRAVO

*Fundo Grand Plaza com apenas um cotista

[1] O Patrimônio Líquido aqui representado já reflete o valor justo considerando a reavaliação patrimonial do ano de 2020, finalizada em novembro/2020 e refletida no balancete e Informe Mensal de outubro/2020.

[2] Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,6% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 38,05%.

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA MALL

Investidor que possuir 1 cota do ABCP11 em 30/12/2020

Investidor que possuir participação de 2% no ABCP11 em 30/12/2020

Não há mudança na posição de cotas do investidor

Haverá mudança apenas na participação relativa, uma vez que há alteração na totalidade de cotas do fundo, a um múltiplo de 2,59

Investidor possuirá 1 cota do GRAN11 em 04/01/2021

Investidor possuirá participação de 5,2% no GRAN11 em 04/01/2021

RIO BRAVO

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL
A cisão parcial é a melhor opção para que seja mantido o funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário, com todos os benefícios tributários oferecidos pelo produto.

NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL
A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Os riscos tributários da aprovação ou não aprovação da cisão parcial do Fundo estão detalhados no Anexo a este documento, a partir da página 17. Recomendamos sua leitura na íntegra.

Custos

Para a constituição do Novo Fundo GRAN11 é estimado um custo total de aproximadamente R$ 9,339 milhões, conforme abaixo:

Emolumentos	R$	650 mil
ITBI da participação	R$	8,391 milhões
Cisão e Listagem (B3)	R$	48 mil
Advogados	R$	250 mil

Cronograma - Evento	Data Prevista de Conclusão
Publicação da Consulta Formal	30/11/2020
Início da Votação	03/12/2020
Webcast com esclarecimento de dúvidas sobre a proposta	04/12/2020
Último dia para manifestação de voto	20/12/2020
Publicação da deliberação	22/12/2020
Último anúncio de distribuição de cotas do Fundo antes da Cisão	30/12/2020
Ultimo dia de negociação do FII Grand Plaza Shopping com a constituição atual	30/12/2020
Início de operação do FII Grand Plaza Mall	04/01/2021

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma **plataforma eletrônica**. Para tanto, será encaminhado um e-mail com o acesso ao voto, a partir de 03/12/2020, para que o Cotista possa votar. O operacional do voto, por meio da plataforma, deverá durar poucos segundos e irá trazer comodidade e agilidade na manifestação dos investidores. A individualidade do voto é garantida, o voto é atrelado ao CPF do investidor, ao contato de cadastro na B3 e não pode ser transferido a outro e-mail ou outra titularidade.

Os e-mails serão encaminhados pelo remetente contact@cuoreplatform.com levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada na B3. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Em caso de dúvida para efetivação do voto, contato o RI pelo canal ri@riobravo.com.br ou 11 3509-6500

SOBRE O NOVO FUNDO

Características do Novo Fundo

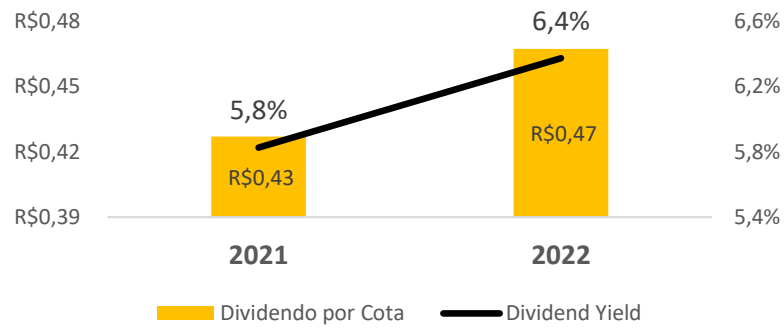
✓ **Comitê Consultivo de Cotistas** O novo FII Grand Plaza Mall contará com mais transparência ao eleger um comitê consultivo formado por cotistas para ter acesso a todas as informações da administração e operação do fundo, afim de garantir alinhamento de interesses.

✓ **Maior ingerência no Shopping Grand Plaza** Haverá no Novo Fundo uma gestão ativa, ou seja, assim como outros shoppings do portfólio da administradora, o novo FII Grand Plaza Mall terá maior ingerência em todas as decisões, com objetivos alinhado aos interesses dos cotistas.

✓ **Redução Taxa de Administração** Com o objetivo de diminuir ao máximo os custos desta operação, a administradora reduzirá a taxa de administração durante os primeiros 12 meses.

*Fluxo estimado com premissas conservadoras. Vale ressaltar que os valores podem variar conforme a situação pandêmica perdure no país.

Fluxo Estimado de Dividendos - Conservador*



Premissa	
2021	2022
Receitas 15% abaixo em comparação a 2019, refletindo a volta da demanda ao longo do ano	Crescimento das receitas compatível com crescimento histórico do empreendimento
Queda de 25% nas receitas de aluguel variável e estacionamento	Crescimento de 10% nas receita em relação a 2021
Despesas em linha com o observado em 2019	Despesas com crescimento de 2,5%
Manutenção do percentual de descontos	Cenário benéfico para demanda com a crise de saúde controlada

RIO BRAVO

A PROJEÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO NÃO DEVE SER CONSIDERADA PROMESSA DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.
O *DIVIDEND YIELD* MÉDIO DO PRIMEIRO ANO LEVA EM CONSIDERAÇÃO OS EFEITOS DA COVID 19 E EVENTUAIS DESCONTOS DE LOCAÇÃO.

Emissão de Cotas

RIO BRAVO

A emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, conforme já mencionadas. Mais informações sobre a emissão proposta seguem abaixo:

Preço de Emissão	R$ 87,98
Estruturador e Coordenador	Rio Bravo Investimentos
Volume da Oferta	R$ 5.999.972,06 ou 68.197 cotas
Percentual de proporção para subscrição de cotas	1,448201%

*Caso não seja atingido o Volume da Oferta até o final do prazo de colocação, a Oferta poderá ser estendida, sendo que a não colocação destes valores implicará no pagamento das custas da Cisão do Fundo, criando passivos e problemas de regularização do imóvel do Fundo.
** A emissão de novas cotas destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente.
***As informações completas da emissão serão divulgadas na íntegra em momento oportuno

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código Tributário Nacional ("CTN").

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.8. Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Tributário – Aprovação ou Reprovação da Cisão

Replicamos aqui, os principais pontos a cerca dos riscos tributários da cisão, presentes no protocolo de justificativa da cisão.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integramente do portfolio portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

RIO BRAVO

Autorregulação ANBIMA

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL
CNPJ/MF nº [•]

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado 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, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº [•] ("Instituição Administradora") e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis destinados à revenda ou incorporações imobiliárias, para posterior alienação, locação ou arrendamento ("Ativos Imobiliários").

3.1.1. Limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com

os Ativos Imobiliários "Ativos").

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de ganho de capital com a alienação de Ativos e geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, consequentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas. Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros", o Fundo é classificado como FII Renda Gestão Passiva, segmento "Shoppings".

3.3. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.3.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respecivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.4. Caso os investimentos do Fundo em títulos e 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 nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.6. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas

para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO IV
DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

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

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualque momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (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; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas do Fundo, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão.

4.7.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para distribuição de resultados, amortização parcial de cotas ou para a realização de Assembleia Geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias.

4.7.2. A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos cotistas mediante publicação em jornal utilizado para divulgação das informações do Fundo.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio do Fundo foi formado a partir da cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, com uma única emissão de 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) cotas de mesma classe, em série única, nos termos do processo de consulta formal concluída em 20 de dezembro de 2020 (Consulta Formal 01/2020).

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que o preço de emissão será fixado levando-se em consideração a cotação das Cotas no mercado e o seu valor patrimonial.

4.10.1. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, por prazo não

inferior a 30 (trinta) dias, na proporação do número de Cotas que possuírem, contado-se da divulgação do aviso aos Cotistas.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.3. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.4. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão e se dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem

registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no

seguinte link *http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx*, 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.

CAPÍTULO VII
OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

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

III - 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 e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

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

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII
VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINSTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos 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 os 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 – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;

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 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.2. A vedação prevista no inciso X 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, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO IX
DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela Instituição Administradora ou por empresa contratada.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou à empresa contratada para tal finalidade:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

CAPÍTULO X
DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. 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 pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo 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.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a

remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2020, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("Taxa de Administração"). O primeiro reajuste considerará a data-base de 01 de janeiro de 2022.

11.1.1. Em caráter extraordinário, a Administradora reduzirá a Taxa de Administração durante os primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo, de forma que, durante esse perído, será devida pelo Fundo uma remuneração fixa de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Uma vez transcorrido o período de 12 (doze) meses aqui previsto, a Taxa de Administração retornará automaticamente aos parâmetros indicadosno item 11.1 acima.

11.1.2. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas.

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida taxa de performance ou de desempenho.

CAPÍTULO XII
DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houver, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de

Cotistas para eleger o respectivo 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.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, , se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV – destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta; e

XVI – eleição de membro do Comitê Consultivo e a sua instalação, nos moldes do seu Regimento Interno, nos termos do Anexo I a este Regulamento.

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

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais

Ordinárias; e

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

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.5.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.5.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

14.5.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.5.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV
DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

15.2. A eleição do Representante dos Cotista pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão

ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI
DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. 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.

CAPÍTULO XVII
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida

Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. 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 da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. 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, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instiuição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Insituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o

cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVIII
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo

ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão ("Dia Útil").

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.6. As informações relativas ao Fundo serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

19.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Anexo I
Regimento Interno do Comitê Consultivo do Fundo

REGIMENTO INTERNO DO COMITÊ

CAPÍTULO I – NATUREZA JURÍDICA E OBJETIVO

Artigo 1º - Natureza jurídica e normativa aplicável. Os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall("Fundo") contará com um ***Comitê Consultivo*** ("Comitê"), órgão interno do Fundo, de caráter consultivo e não deliberativo, com o objetivo de elevar as práticas de governança do Fundo, permitindo um maior acompanhamento e interação dos cotistas com relação à participação do Fundo, através de sua Administradora, na gestão dos ativos do Fundo.

Artigo 2º - Aprovação do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno foram aprovados juntamente com a própria constituição do Fundo e seu Regulamento, na Consulta Formal do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping nº 01/2020, encerrada em 20 de dezembro de 2020, e foram elaborados em consonância com o artigo 84 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e com o artigo 16 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (conforme posteriormente alterada).

Artigo 3º - Alteração do Regimento Interno. Os termos do presente Regimento Interno poderão ser modificados pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral de cotistas, observando-se o quórum previsto no Regulamento do Fundo.

CAPÍTULO II – ÂMBITO DE ATUAÇÃO, FUNÇÕES E DEVERES

Artigo 4º - Atribuições. Compete ao Comitê:

(a) ordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo a evolução da pauta anual de trabalhos, definida pelo próprio Comitê ("Pauta Anual Ordinária").

(b) extraordinariamente, acompanhar e discutir com a Administradora do Fundo os principais eventos que dizem respeito às atividades de gestão dos ativos do Fundo,

bem como os esforços de prospecção e definição de teses de investimento, incluindo aquelas dispostas na Pauta Anual Ordinária, as quais não possam, por qualquer razão, serem adiadas até a reunião ordinária subsequente, sob pena de potencial prejuízo aos cotistas do Fundo e às funções do Comitê;

(c) realizar estudos independentes sobre temas de interesse do Fundo e submetê-los ao conhecimento e análise da gestora do Fundo, desde que o respectivo custo não seja arcado pelo Fundo ou seja previamente aprovado pelos cotistas em assembleia geral, observando-se, ainda, as regras de encargos e despesas estabelecidas no Regulamento do Fundo;

(d) emitir relatórios ou opiniões independentes acerca das atividades de gestão, as quais incluem, mas não se limitam a: **(i)** gestão dos ativos do Fundo, **(ii)** elaboração de teses de investimento, e **(iii)** aquisição ou alienação de ativos;

(e) acompanhar o desenvolvimento dos temas jurídicos e financeiros de interesse do Fundo, bem como elaborar e acompanhar, em conjunto com a gestora do Fundo, planos de ação para mitigação de eventuais riscos com relação à atuação do Fundo;

(f) solicitar à Administradora do Fundo esclarecimentos, informações e documentos sobre quaisquer assuntos de interesse do Comitê e relacionados às atividades do Fundo;

(g) submeter sugestões e pareceres à Administradora do Fundo sobre quaisquer dos itens acima; e

(h) elaborar anualmente um relatório e apresentação sobre o trabalho realizado durante o ano, a ser apresentado na primeira Reunião Ordinária do exercício seguinte.

Parágrafo Único - *Definição de Atribuições Específicas*. Os cotistas membros do Comitê terão a liberdade para organizar-se da forma que melhor lhes convier, criando pautas de trabalho específicas ou seguindo pautas de trabalho que já tenham sido deliberadas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral. Nesse sentido, os cotistas membros do Comitê poderão decidir, em reunião convocada conforme os artigos 10º e 11º deste Regimento Interno, a dividir-se (individualmente ou em grupos de membros) por temas específicos

e/ou atribuições específicas, tais como, exemplificativamente, acompanhamento contábil, acompanhamento jurídico ou acompanhamento financeiro. Em qualquer caso, no entanto, fica certo que a apreciação dos resultados finais de cada trabalho será, obrigatoriamente, submetida à análise e deliberação do Comitê pleno, em reunião convocada conforme o Capitulo IV (*Reuniões*) deste Regimento Interno.

Artigo 5º - Dever de Confidencialidade. No ato de sua posse, cada membro do Comitê deverá assinar um Termo de Confidencialidade, no qual se compromete, durante a vigência do seu mandato e pelo período de 02 (dois) anos após o seu término, a guardar sigilo de todas e quaisquer informações a que tiver acesso em decorrência de suas atividades no Comitê, especialmente informações de cunho estratégico ou da gestão operacional e financeira do Fundo. Da mesma forma, os membros do Comitê deverão ratificar o seu compromisso de confidencialidade mediante assinatura obrigatória da ata de cada reunião do Comitê.

CAPÍTULO III – COMPOSIÇÃO

Artigo 6º - Composição. O Comitê será composto, sempre em número ímpar, por até 05 (cinco) membros titulares, sendo que até 02 (dois) membros titulares serão indicados diretamente pela Administradora do Fundo e até 03 (três) membros titulares serão indicados dentre os cotistas do Fundo, mediante eleição realizada por votação aberta a ser realizada em assembleia geral do Fundo e observado o Artigo 8º (*Requisitos*) a seguir. Em qualquer momento o Comitê deverá ser composto de, ao menos, 01 (um) membro indicado diretamente pela gestora do Fundo e 01 (um) membro indicado dentre os cotistas do Fundo.

Parágrafo 1º - *Processo de Escolha pelo Fundo*. Caso haja mais cotistas do Fundo interessados em concorrer à nomeação do que vagas no Comitê, será realizada a tomada de votos dos cotistas presentes para cada um dos nomes que estiverem concorrendo à nomeação, sendo eleitos os 03 (três) nomes que tiverem maior número de votos.

Parágrafo 2º - *Processo de Escolha pela Gestora do Fundo*. A Administradora do Fundo poderá livremente escolher os membros do Comitê, devendo, no entanto, priorizar aqueles que tiverem envolvimento e conhecimento das atividades do Fundo. A escolha da Administradora do Fundo deverá ser ratificada pelos cotistas do Fundo na mesma

assembleia geral de cotistas convocada para eleição dos membros do Comitê, não sendo cabível objeção injustificada legalmente aos nomes indicados pela administradora.

Artigo 7º - *Requisitos*. Os membros do Comitê deverão atender, durante todo o tempo em que forem membros, aos seguintes requisitos:

(a) *Inexistência de Conflito de Interesses*: não representar, integrar ou ter qualquer relação profissional com qualquer das pessoas e/ou sociedades que sejam coproprietárias de qualquer das áreas que foram o Shopping, não tendo, e não representando, ademais, interesse conflitante com o do Fundo;

(b) *Reputação Ilibada e Conhecimento Técnico*: possuir reputação ilibada e notória experiência e capacidade técnica em relação às matérias de sua competência;

(c) *Inexistência de Conflito por Relacionamento*: não ser cônjuge, companheiro ou parente até segundo grau de qualquer outro membro do Comitê ou representante da gestora ou administradora.;

(d) *Inexistência de Concorrência*: não ocupar cargos em sociedade, Fundo ou administradora/gestora de fundo que possa ser considerada concorrente do Fundo;

(e) *Manutenção da Condição de Cotista do Fundo*: para os membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, não proceder à venda de cotas do Fundo que façam com que referido membro deixe, ainda que temporariamente, de ser cotista do Fundo, devendo sempre manter sob sua titularidade, ao menos, uma cota; *e*

(f) *Atendimento dos Requisitos Legais*: atendam aos requisitos do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Parágrafo 1º - *Responsabilidades*. Os membros do Comitê terão os mesmos deveres e responsabilidades dos administradores de sociedades anônimas, contidos nos artigos 153 a 159 da Lei das S.A., e devem manter postura imparcial no desempenho de suas atividades e, sobretudo, devem ser proativos em busca da constante eficiência no desempenho de

suas funções.

Parágrafo 2º - *Posse*. Os membros do Comitê tomarão posse de seus cargos mediante assinatura: ***(a)*** do respectivo Termo de Posse, onde serão declarados cumpridos todos os requisitos para o preenchimento do cargo; ***(b)*** do Termo de Confidencialidade e Não Competição, onde se comprometerá em manter confidenciais informações sigilosas do Shopping a que eventualmente venha a ter acesso; *e* **(c)** Termo de Adesão à Política de Negociação de Ativos da Administradora do Fundo.

Parágrafo 3º - *Coordenador do Comitê*. Uma vez eleitos ou indicados, conforme o caso, os membros do Comitê elegerão, caso assim entendam, um dos seus membros para desempenhar as funções de coordenador do Comitê, cujo mandato coincidirá com o mandato para o Comitê. O coordenador indicado será responsável por:

(a) organizar as datas e pautas das reuniões do Comitê;

(b) convocar as reuniões do Comitê, incluindo os assuntos de interesse ou indicados pelos demais membros;

(c) coordenar as reuniões, cumprindo sua agenda e ordem do dia;

(d) certificar-se do cumprimento dos cronogramas e objetivos com relação aos trabalhos definidos para o Comitê; *e*

(e) reportar aos cotistas do Fundo, quando houver assembleia geral do Fundo, quanto aos trabalhos desenvolvidos pelo Comitê e os resultados alcançados.

Parágrafo 4º - *Secretário*. O coordenador poderá indicar um secretário para cada reunião do Comitê, que necessariamente será um de seus membros ou um advogado do corpo técnico da administradora do Fundo (cabendo a este último o mesmo dever de confidencialidade aplicável aos membros do Comitê), não sendo necessária a aprovação da indicação pelos demais membros. O Secretário terá como função, de maneira isenta, auxiliar o coordenador em suas funções, elaborar as atas das reuniões, bem como, ao final de cada

reunião, efetuar a sua leitura e colher as assinaturas, inclusive e principalmente quanto à ratificação do compromisso de confidencialidade assumido por cada membro do Comitê. As atas assinadas pelos membros do Comitê ficarão arquivadas na sede da Administradora do Fundo.

Parágrafo 5º - *Ausência de Hierarquia*. Independente da nomeação do coordenador do Comitê, não haverá hierarquia entre os seus membros.

Parágrafo 6º - *Funções de Natureza Indelegável*. As funções de membro eleito ou indicado do Comitê serão indelegáveis, exceção feita aos casos de substituição previstos no parágrafo 8º (*Substituição*) a seguir.

Parágrafo 7º - *Substituição do Coordenador*. No caso de renúncia, ausência injustificada em mais de duas reuniões consecutivas ou impedimento definitivo do coordenador do Comitê, a posição permanecerá vaga até a próxima reunião, quando será eleito o novo coordenador pelo prazo restante do mandato dos membros do Comitê. Nesta hipótese, qualquer dos demais membros do Comitê poderá fazer a convocação da referida reunião, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da ocorrência da renúncia, ausência injustificada ou impedimento do coordenador.

Artigo 8º - *Substituição*. Caso um dos membros do Comitê renuncie ao cargo, através de requerimento formal endereçado aos demais membros, assumirá em até 10 (dez) dias úteis do recebimento de tal requerimento o suplemente que tiver sido indicado por quem tenha originalmente indicado o membro retirante, o qual deverá assinar os documentos listados no Artigo 8º, parágrafo 2º (*Posse*), assumindo, assim, a função de membro do Comitê.

Parágrafo 1º - *Substituição de Indicados pela gestora do Fundo*. A renúncia ao cargo pelos membros do Comitê indicados pela gestora do Fundo será imediata e automática em caso de seu eventual desligamento do quadro de colaboradores da gestora do Fundo, cabendo à gestora do Fundo, nessa hipótese, indicar outro membro no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de desligamento do membro anterior, o qual será ratificado pela assembleia geral do Fundo em sua próxima reunião ordinária ou extraordinária, observado o Artigo 7º, parágrafo 2º (*Processo de Escolha pela Administradora do Fundo*).

Parágrafo 2º - *Substituição de Eleitos pelos Cotistas do Fundo*. Em caso de renúncia de qualquer dos membros do Comitê eleitos pelos cotistas do Fundo, o membro substituto deverá ser eleito na próxima assembleia geral extraordinária ou ordinária do Fundo, sem prejuízo da deliberação de outras matérias que constem da pauta do dia.

Artigo 9º - Remuneração. Os membros do Comitê não perceberão qualquer remuneração em decorrência de sua atuação.

Artigo 10º - Mandato. Os membros do Comitê serão eleitos em mandato único de 1 (um) ano, admitindo-se a reeleição, devendo a mesma ocorrer quando da realização de assembleia geral ordinária que deliberar a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo. Em caráter excepcional, o primeiro mandato após a criação do Comitê poderá ter prazo inferior a 1 (um) ano, devendo ser realizadas novas eleições quando da assembleia geral ordinária imediatamente seguinte à sua aprovação.

CAPÍTULO IV – REUNIÕES

Artigo 11º - Reuniões Ordinárias. O Comitê se reunirá ordinariamente a cada 6 (seis) meses. As reuniões serão realizadas presencialmente na sede da Administradora do Fundo ou através de vídeo conferência, observado o dever de confidencialidade das informações assumido por cada membro. As reuniões ordinárias podem, conforme o caso, ser dispensadas através de manifestação por escrito da totalidade dos membros do Comitê.

Artigo 12º - Reuniões Extraordinárias. O Comitê se reunirá extraordinariamente sempre que convocado por um dos seus membros ou pela gestora do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias posterior à sua convocação. A Reunião Extraordinária abordará qualquer assunto extraordinário e urgente que seja de competência do Comitê, preferencialmente aqueles incluídos na Pauta Anual Ordinária.

Artigo 13º - Atas. Todo conteúdo das Reuniões Ordinárias e Reuniões Extraordinárias deverá constar em ata própria a ser lavrada e assinada pelos membros do Comitê, incluindo com relação à ratificação do compromisso de confidencialidade de cada membro do Comitê.

Posteriormente, cada ata será arquivada de maneira individualizada e organizada na sede da gestora do Fundo.

Artigo 14º - Recomendações do Comitê. As posições, relatórios e recomendações deverão obrigatoriamente ser reportadas aos cotistas do Fundo, no mínimo uma vez ao ano, em assembleia geral ordinária, ou na assembleia geral extraordinária subsequente, caso necessário, pelo coordenador do Comitê ou por outro membro especificamente designado para tal função, de forma que os cotistas possam tomar conhecimento e discutir as atividades desempenhadas pelo Comitê, sempre em observância do Regulamento do Fundo e demais disposições regulamentares da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) que sejam aplicáveis.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 15º - Omissões. Todas as eventuais omissões deste Regimento Interno serão dirimidas pelos cotistas do Fundo, reunidos em assembleia geral ordinária ou extraordinária, conforme o caso.

Artigo 16º - Canal de Comunicação com Cotistas. Será implementado pela gestora do Fundo, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, um canal específico de comunicação entre os cotistas do Fundo e o Comitê, através do qual os cotistas poderão encaminhar suas dúvidas e preocupações.

Artigo 19º - Publicidade. Este Regimento será divulgado no site do Fundo após sua aprovação pelos cotistas do Fundo em assembleia geral.

PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

Prezados investidores,

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), celebra e submete à apreciação dos cotistas do Fundo o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO (doravante denominado simplesmente "Protocolo"), que contempla os seguintes termos e condições.

1. CISÃO E CONSTITUIÇÃO DE NOVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de cisão parcial do Fundo, com o fim de segregar o patrimônio, e seus respectivos direitos e obrigações, de um dos cotistas do Fundo, detentor de participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotista Concentrado"), do patrimônio detido em conjunto por todos os demais cotistas que hoje somam cerca de 21.000 (vinte e uma mil) pessoas físicas, ao lado de algumas pessoas jurídicas e investidores institucionais (todos conjuntamente referidos aqui como "Cotistas Pulverizados"), os quais, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, ameaçada exclusivamente pela participação do Cotista Concentrado ("Cisão Parcial").

1.2. Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo (incluindo os ativos relevantes Grand Plaza Shopping e Edifício Corporativo, em conjunto, os "Imóveis"), será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (o "Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos Cotistas Pulverizados. A aprovação da Cisão Parcial implica: **(a)** aprovação dos termos da minuta de Regulamento do novo fundo ("Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), inclusive da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo anexo ao Regulamento; **(b)** a aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020, conforme demonstrativo de cálculos; e **(c)** autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes.

1.3. Tendo em vista que a Cisão Parcial será submetida à deliberação dos cotistas do Fundo em procedimento de consulta formal ("Consulta Formal") é possível que não seja obtido o quórum mínimo para a deliberação da cisão prevista acima ou que ela seja reprovada pelos cotistas. Desta forma, caso a cisão não seja aprovada, o Fundo continuará com suas atividades normalmente. A Consulta Formal, cuja data de conclusão é 20 de dezembro de 2020, último dia para recebimento dos votos, terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

1.4. Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido na forma descrita abaixo. As cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do Fundo, e cada Cotista Pulverizado receberá no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall o mesmo número de cotas que detinha no Fundo Grand Plaza Shopping antes da cisão, razão pela qual não haverá frações de cota. A nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall poderá ser calculada nos termos do item 6 adiante..De igual modo, o Cotista Concentrado manterá o mesmo número de cotas por ele detidas atualmente, que representarão 100% das cotas de emissão do Fundo.

1.5. A Cisão Parcial do Fundo tornar-se-á efetiva na abertura dos mercados em 04 de janeiro de 2021. Desse modo, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall sucederá o Fundo Grand Plaza Shopping apenas com relação à fração ideal do patrimônio que lhe terá sido vertido, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em relação à sucessão de direitos, cumpre esclarecer que a sub-rogação nos contratos de locação do Fundo precinde de qualquer formalidade e dispensa concessão de direito de preferência aos atuais locatários.

1.6. A data-base para definição da relação de troca na Cisão Parcial será o dia 31 de outubro de 2020 ("Data-Base").

1.7. Em decorrência da Cisão Parcial, em 04 de janeiro de 2021, as cotas remanescentes do Fundo serão negociadas na condição de "ex-cisão", e as cotas do Fundo Pulverizado passam a ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

1.8. Os rendimentos do Fundo serão computados até o dia 30 de dezembro de 2020 e seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas Pulverizados e deverão ser pagos aos seus respectivos titulares até o dia 11 de janeiro de 2021. Após a Cisão Parcial, os rendimentos do Fundo e do Fundo Pulverizado passarão a ser computados e pagos de acordo com os seus respectivos regulamentos.

1.9. A administradora deverá solicitar junto à CVM autorização para a constituição e funcionamento do Fundo Pulverizado, tendo em vista a aprovação da cisão.

1.10. Cisão sem solidariedade. Em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações

que lhe forem transferidas no âmbito da parcela cindida. Não obstante, a Administradora recomenda a leitura do item 3 abaixo.

1.11. Todos os direitos e obrigações da parcela cindida transferir-se-ão automaticamente ao Fundo Pulverizado, tão logo sua constituição e funcionamento sejam aprovados pela CVM, sem solução de continuidade. Os direitos e obrigações até referida data serão mantidos como de titularidade do Fundo.

1.12. O Fundo Pulverizado terá seu regulamento nos termos do documento anexo ao presente (**Anexo I**).

2. MOTIVOS DA CISÃO PARCIAL

2.1. O Fundo recebeu, em 28 de agosto de 2020, Auto de Infração ("Auto de Infração") lavrado pela Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei no 9.779/99.

2.2. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o Cotista Concentrado, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

2.3. O Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

2.4. De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos.

2.5. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código

Tributário Nacional ("CTN").

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

3.8. **Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda** na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, **os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física**, cujas **cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores** ou no mercado de balcão organizado, **desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas**. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção

do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e

judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integrante do portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

5. CONSULTA FORMAL

5.1. A Consulta Formal aos cotistas do Fundo relativa à Cisão Parcial foi divulgada na presente data e os votos serão admitidos até o dia 20 de dezembro de 2020, inclusive. A Consulta Formal foi convocada na forma prevista no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável e terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

5.2. A Consulta Formal, bem como este Protocolo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

6. AJUSTES DE PARTICIPAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA CISÃO PARCIAL

6.1. A relação de troca no percentual de participação de cada cotista resultante da Cisão Parcial é aquela definida com base na proporção entre as cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados e pelo Cotista Concentrado, no dia 31 de outubro de 2020 ("Relação de Participação"). Conforme tabela abaixo, com base no percentual de titularidade das cotas e na posição patrimonial de fechamento do dia 31 de outubro de 2020, cada cota do Fundo detida pelo Cotista Pulverizado será convertida em 01 cota do Fundo Pulverizado e sua participação percentual no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall corresponderá à sua antiga participação no Fundo multiplicada pelo fator 2,59. Ou seja, o percentual de participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo representará um novo percentual de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall segundo o fator 2,59. Como

o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo Pulverizado e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 31/10/2020	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	Fator no % de Participação de cada Cotista
Fundo (Pré-Cisão)	ABCP11	R$ 1.073.678.206,51	12.203.833	R$ 87,98	1
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall	GRAN11	R$ 414.299.326,26	4.709.083	R$ 87,98	2,59
Fundo (Pós Cisão)	ABCP11	R$ 659.378.880,25	7.494.750	R$ 87,98	1,63

7. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. O valor da cota patrimonial do Fundo foi apurado, no dia 31 de outubro de 2020, conforme laudo de avaliação de seus ativos emitido na mesma data pela Cushmann & Wakefield. Uma vez aprovada, a Cisão Parcial será implementada de forma que ao Fundo Pulverizado sejam transferidas, na abertura dos mercados do dia 04 de janeiro de 2021, fração do patrimônio que corresponda ao valor da totalidade da participação dos Cotistas Pulverizados no Fundo, em 31 de outubro de 2020. As cotas do Fundo Pulverizado serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do atual Fundo.

7.2. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos do Fundo, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são avaliados periodicamente.

8. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

8.1. Como o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

9. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO FUNDO PULVERIZADO

9.1. As cotas de emissão do Fundo Pulverizado farão jus a direitos semelhantes ao das cotas do Fundo

atualmente existentes e não serão promovidas alterações no Regulamento do Fundo Pulverizado que tenham impacto nas vantagens políticas, patrimoniais e demais direitos dos cotistas do Fundo.

9.2. A Administradora dá ciência aos cotistas do Fundo que o Regulamento do Fundo Pulverizado será semelhante ao Regulamento do atual Fundo, com destaque para as seguintes alterações:

(i) a instituição de um Comitê Consultivo, conforme detalhado na minuta do Regimento Interno do Comitê Consultivo constante do Anexo 1 do Regulamento do Fundo Pulverizado, composto por 5 membros, dos quais 3 serão escolhidos entre os próprios cotistas e 2 serão indicados pela Administradora, sendo certo que a eleição dos membros cotistas será realizada na primeira Assembleia do Fundo Pulverizado; e

(ii) será promovida redução temporária da Taxa de Administração que, pelos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no valor fixo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Uma vez transcorrido o período de 12 (doze) meses aqui previsto, a Taxa de Administração retornará automaticamente ao patamar previsto no item 11.1 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, ou seja, corresponderá a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, seguindo a mesma sistemática de cálculo e parâmetros ali descritos, observada, ainda, a remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("Taxa de Administração"). Para evitar qualquer dúvida, a Administradora destaca que o primeiro reajuste considerará a data-base de 01 de janeiro de 2022.

10. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA CISÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

10.1. Conforme disposição constante na Instrução CVM 472 e no regulamento do Fundo, a aprovação da Cisão Parcial objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas em procedimento de Consulta Formal especialmente instaurada para este fim, sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptos a exercer o direito a voto no interesse do Fundo[1], conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472.

10.2. Aprovada a Cisão Parcial constante deste Protocolo e da Consulta Formal, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos atinentes à sua formalização, além de todas as demais providências necessárias para constituir o Fundo Pulverizado e emitir as suas respectivas cotas.

10.3. As demonstrações financeiras do Fundo, levantadas na data-base, serão auditadas nos termos da

[1] Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento.

11. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA CISÃO

9.1. Os documentos relativos à Cisão Parcial produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e/ou estarão disponíveis para consulta pelos cotistas do Fundo no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

12. CONCLUSÃO

12.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Cisão Parcial atende aos interesses do Fundo e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

São Paulo, 30 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL
CNPJ/ME Nº [•]

ANEXO 4

MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL Nº 01/2020 DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ nº 01.201.140/0001-90

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

- Passo 1:

Preencher todos os campos marcados em cinza.

Importante:

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "Aprovar" ou "Não "Aprovar.

- Passo 2:

Imprimir o voto e assinar.

- Passo 3:

Enviar o voto para a Rio Bravo por e-mail ou correio, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ri@riobravo.com.br, junto com um documento de identificação oficial com foto.

Correio

A/C Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: **CONSULTA FORMALIZADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar - Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22, e seu parágrafo único, da Instrução CVM nº 472, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos: **(a)** se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto; **(b)** se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); **(c)** se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA RESPOSTA NA PRÓXIMA PÁGINA

LOCAL, DIA de MÊS de ANO.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora")

Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco B, 3° andar, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal n° 01/2020 ("Consulta Formal") **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo")

Prezados Senhores,

Eu, NOME DO COTISTA, CPF/CNPJ n° NÚMERO DO CPF/CNPJ, venho por meio do presente e com base na "Proposta da Administradora n° 01/2020", encaminhada pela Administradora em 30 de novembro de 2020 ("Proposta da Administradora"), apresentar voto por escrito nas deliberações constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização das respectivas deliberações, no sentido de:

1. APROVAR/NÃO APROVAR a **cisão parcial do Fundo**, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (a "Instrução CVM 472" e o "Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall", respectivamente), a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (os "Cotistas Pulverizados" e "Cisão Parcial", respectivamente); e

2. APROVAR/NÃO APROVAR a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06 (cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos), correspondentes a 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98 (oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM no 476/09"). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020.

Estou ciente de que a emissão de novas cotas ora submetida à aprovação dos cotistas destina-se a arcar com impostos e despesas decorrentes da Cisão Parcial e, portanto, se a emissão de novas cotas referida no item 2 acima não for aprovada, a Cisão Parcial referida no item 1 supra não será realizada, mesmo que obtenha o quórum necessário para sua aprovação.

Estou ciente de que a aprovação da Cisão Parcial implica:

(a) aprovação dos termos da minuta de Regulamento disponibilizada como anexo à presente convocação ("Regulamento do Fundo Pulverizado" - **Anexo 2 da Consulta Formal**), bem como da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo, ambos integrantes do referido Regulamento;

(b) aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo Pulverizado, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31/10/2020, conforme demonstrativo de cálculos descritos na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo 1 da Consulta Formal**) e nos termos do "Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping" que acompanha a presente (**Anexo 3 da Consulta Formal**); e

(c) autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio da emissão de novas cotas do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes, devidamente descritos na Proposta da Instituição Administradora n° 01/2020 (**Anexo 1 da Consulta Formal**).

Atenciosamente,

_____

NOME DO COTISTA

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

Prezados investidores,

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, na cidade e estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), celebra e submete à apreciação dos cotistas do Fundo o presente PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO (doravante denominado simplesmente "Protocolo"), que contempla os seguintes termos e condições.

1. CISÃO E CONSTITUIÇÃO DE NOVO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1.1. A Administradora, por meio deste Protocolo, apresenta proposta definitiva de cisão parcial do Fundo, com o fim de segregar o patrimônio, e seus respectivos direitos e obrigações, de um dos cotistas do Fundo, detentor de participação superior a 25% (vinte e cinco por cento) ("Cotista Concentrado"), do patrimônio detido em conjunto por todos os demais cotistas que hoje somam cerca de 21.000 (vinte e uma mil) pessoas físicas, ao lado de algumas pessoas jurídicas e investidores institucionais (todos conjuntamente referidos aqui como "Cotistas Pulverizados"), os quais, em sua maioria expressiva, estariam aptos a gozar de isenção fiscal integral, ameaçada exclusivamente pela participação do Cotista Concentrado ("Cisão Parcial").

1.2. Com a aprovação da Cisão Parcial do Fundo, o acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo (incluindo os ativos relevantes Grand Plaza Shopping e Edifício Corporativo, em conjunto, os "Imóveis"), será vertida para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (o "Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), criado a partir da Cisão Parcial e detido exclusivamente pelos Cotistas Pulverizados. A aprovação da Cisão Parcial implica: **(a)** aprovação dos termos da minuta de Regulamento do novo fundo ("Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), inclusive da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo anexo ao Regulamento; **(b)** a aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31 de outubro de 2020, conforme demonstrativo de cálculos; e **(c)** autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes.

1.3. Tendo em vista que a Cisão Parcial será submetida à deliberação dos cotistas do Fundo em procedimento de consulta formal ("Consulta Formal") é possível que não seja obtido o quórum mínimo para a deliberação da cisão prevista acima ou que ela seja reprovada pelos cotistas. Desta forma, caso a cisão não seja aprovada, o Fundo continuará com suas atividades normalmente. A Consulta Formal, cuja data de conclusão é 20 de dezembro de 2020, último dia para recebimento dos votos, terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

1.4. Em virtude da Cisão Parcial e versão de parte do patrimônio para o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, o patrimônio remanescente do Fundo será reduzido na forma descrita abaixo. As cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do Fundo, e cada Cotista Pulverizado receberá no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall o mesmo número de cotas que detinha no Fundo Grand Plaza Shopping antes da cisão, razão pela qual não haverá frações de cota. A nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall poderá ser calculada nos termos do item 6 adiante..De igual modo, o Cotista Concentrado manterá o mesmo número de cotas por ele detidas atualmente, que representarão 100% das cotas de emissão do Fundo.

1.5. A Cisão Parcial do Fundo tornar-se-á efetiva na abertura dos mercados em 04 de janeiro de 2021. Desse modo, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall sucederá o Fundo Grand Plaza Shopping apenas com relação à fração ideal do patrimônio que lhe terá sido vertido, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em relação à sucessão de direitos, cumpre esclarecer que a sub-rogação nos contratos de locação do Fundo precinde de qualquer formalidade e dispensa concessão de direito de preferência aos atuais locatários.

1.6. A data-base para definição da relação de troca na Cisão Parcial será o dia 31 de outubro de 2020 ("Data-Base").

1.7. Em decorrência da Cisão Parcial, em 04 de janeiro de 2021, as cotas remanescentes do Fundo serão negociadas na condição de "ex-cisão", e as cotas do Fundo Pulverizado passam a ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

1.8. Os rendimentos do Fundo serão computados até o dia 30 de dezembro de 2020 e seu valor será divulgado na mesma data. Tais rendimentos serão os últimos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas Pulverizados e deverão ser pagos aos seus respectivos titulares até o dia 11 de janeiro de 2021. Após a Cisão Parcial, os rendimentos do Fundo e do Fundo Pulverizado passarão a ser computados e pagos de acordo com os seus respectivos regulamentos.

1.9. A administradora deverá solicitar junto à CVM autorização para a constituição e funcionamento do Fundo Pulverizado, tendo em vista a aprovação da cisão.

1.10. Cisão sem solidariedade. Em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações

que lhe forem transferidas no âmbito da parcela cindida. Não obstante, a Administradora recomenda a leitura do item 3 abaixo.

1.11. Todos os direitos e obrigações da parcela cindida transferir-se-ão automaticamente ao Fundo Pulverizado, tão logo sua constituição e funcionamento sejam aprovados pela CVM, sem solução de continuidade. Os direitos e obrigações até referida data serão mantidos como de titularidade do Fundo.

1.12. O Fundo Pulverizado terá seu regulamento nos termos do documento anexo ao presente (**Anexo I**).

2. MOTIVOS DA CISÃO PARCIAL

2.1. O Fundo recebeu, em 28 de agosto de 2020, Auto de Infração ("Auto de Infração") lavrado pela Receita Federal do Brasil ("RFB"), alegando que o Fundo deve ser tributado como uma pessoa jurídica, com base no disposto no artigo 2º da Lei no 9.779/99.

2.2. O artigo 2º da Lei no 9.779/99 prevê que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% (vinte e cinco por cento) de suas cotas. Segundo a RFB, o suposto enquadramento do Fundo como pessoa jurídica fundamenta-se no fato de que há um cotista com participação superior a 25% das cotas do Fundo, o Cotista Concentrado, o qual, assim como a Administradora, consta no Auto de Infração como devedor solidário das obrigações fiscais nele tratadas. Esse enquadramento do Fundo elevaria a carga tributária atual, o que impactaria negativamente em seus resultados financeiros futuros.

2.3. O Auto de Infração está em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial. Qualquer pagamento do valor supostamente devido em decorrência do Auto de Infração por parte do Fundo encontra-se suspenso até o julgamento definitivo na esfera administrativa.

2.4. De toda forma, entende-se por bem segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos.

2.5. A Administradora acredita que a Cisão Parcial do Fundo e segregação do patrimônio é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos Cotistas Pulverizados, bem como garantir que as partes recebam o tratamento e os eventuais ônus fiscais adequados às suas respectivas situações.

3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL

3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código

Tributário Nacional ("CTN").

3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.

3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão.

3.4. Imposto de Renda Aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial: De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação do imposto de renda aplicável aos Cotistas após a Cisão Parcial, como regra geral, é a apresentada a seguir.

3.5. Os rendimentos e ganhos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20%. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá incidência de IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo Pulverizado um condomínio fechado, o Imposto de Renda incidirá sobre o rendimento auferido (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

3.6. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica.

3.7. Na hipótese de alienação de cotas a terceiro, antes ou após a Cisão Parcial, não haverá retenção de IRRF, mas o Imposto de Renda deverá ser apurado pelo Cotista, observando as regras de ganho de capital.

3.8. **Cumpre ressaltar que são isentos do Imposto de Renda** na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, **os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizados ao Cotista pessoa física**, cujas **cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores** ou no mercado de balcão organizado, **desde que o Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas**. Conforme previsão do artigo 40, parágrafo 2º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção

do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

3.9. Dessa forma, não há garantia de que o atual cotista do Fundo possa usufruir do mesmo benefício fiscal após a concretização da Cisão Parcial, sendo que após o ajuste de participação em decorrência da Cisão Parcial (conforme detalhado abaixo) o Cotista poderá deter montante igual ou superior a 10% do total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado.

3.10. Além disso, não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

3.11. Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, antes ou após a Cisão Parcial, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº 9.430/96, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Neste caso, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos de Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90).

3.12. Os rendimentos auferidos por Cotistas não residentes, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

3.13. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo Pulverizado ao Cotista pessoa física residente no exterior, inclusive os residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que esse Cotista seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo Pulverizado ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo Pulverizado e o Fundo Pulverizado receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

3.14. Ademais, os ganhos decorrentes das operações em bolsa realizadas por investidores residentes em jurisdição com tributação favorecida sujeitam-se também ao IRRF à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, parágrafo 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e

judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

4. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL

4.1. Enquadramento do Fundo como pessoa jurídica: Embora a Administradora tenha convicção de que o Auto de Infração não se sustenta no caso em tela e, portanto, o Fundo não se enquadra ao disposto no Artigo 2º da Lei 9.779/99, tendo em vista que, dentre outros motivos, (i) o Cotista Relevante não figura como sócio, incorporador ou construtor do empreendimento integrante do portfólio do Fundo; e (ii) o Fundo foi constituído e o Grand Plaza Shopping reformado e inaugurado antes da entrada da lei em vigor 9.779/99, há possibilidade de a Administradora enquadrar o Fundo como pessoa jurídica diante da não aprovação da Cisão Parcial.

4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

5. CONSULTA FORMAL

5.1. A Consulta Formal aos cotistas do Fundo relativa à Cisão Parcial foi divulgada na presente data e os votos serão admitidos até o dia 20 de dezembro de 2020, inclusive. A Consulta Formal foi convocada na forma prevista no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável e terá seu resultado divulgado em 22 de dezembro de 2020.

5.2. A Consulta Formal, bem como este Protocolo, foram disponibilizados no sistema FundosNet e, portanto, encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

6. AJUSTES DE PARTICIPAÇÃO EM DECORRÊNCIA DA CISÃO PARCIAL

6.1. A relação de troca no percentual de participação de cada cotista resultante da Cisão Parcial é aquela definida com base na proporção entre as cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados e pelo Cotista Concentrado, no dia 31 de outubro de 2020 ("Relação de Participação"). Conforme tabela abaixo, com base no percentual de titularidade das cotas e na posição patrimonial de fechamento do dia 31 de outubro de 2020, cada cota do Fundo detida pelo Cotista Pulverizado será convertida em 01 cota do Fundo Pulverizado e sua participação percentual no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall corresponderá à sua antiga participação no Fundo multiplicada pelo fator 2,59. Ou seja, o percentual de participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo representará um novo percentual de participação no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall segundo o fator 2,59. Como

o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo Pulverizado e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

Fundo	Ticker	Patrimônio Líquido 31/10/2020	Quantidade de Cotas	Cota Patrimonial	Fator no % de Participação de cada Cotista
Fundo (Pré-Cisão)	ABCP11	R$ 1.073.678.206,51	12.203.833	R$ 87,98	1
Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall	GRAN11	R$ 414.299.326,26	4.709.083	R$ 87,98	2,59
Fundo (Pós Cisão)	ABCP11	R$ 659.378.880,25	7.494.750	R$ 87,98	1,63

7. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. O valor da cota patrimonial do Fundo foi apurado, no dia 31 de outubro de 2020, conforme laudo de avaliação de seus ativos emitido na mesma data pela Cushmann & Wakefield. Uma vez aprovada, a Cisão Parcial será implementada de forma que ao Fundo Pulverizado sejam transferidas, na abertura dos mercados do dia 04 de janeiro de 2021, fração do patrimônio que corresponda ao valor da totalidade da participação dos Cotistas Pulverizados no Fundo, em 31 de outubro de 2020. As cotas do Fundo Pulverizado serão destinadas aos antigos Cotistas Pulverizados do atual Fundo.

7.2. O critério de avaliação pelo valor patrimonial é considerado como aquele que representa de forma mais justa o valor total dos ativos e passivos do Fundo, uma vez que todos os ativos, por definição das regras aplicáveis, são avaliados periodicamente.

8. TRATAMENTO DE FRAÇÕES

8.1. Como o número de cotas detidas pelos Cotistas Pulverizados será mantido de forma inalterada no Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall e o Cotista Concentrado permanecerá com o mesmo número de cotas que hoje detém no Fundo, não haverá fração de cotas.

9. ALTERAÇÕES NO REGULAMENTO DO FUNDO PULVERIZADO

9.1. As cotas de emissão do Fundo Pulverizado farão jus a direitos semelhantes ao das cotas do Fundo

atualmente existentes e não serão promovidas alterações no Regulamento do Fundo Pulverizado que tenham impacto nas vantagens políticas, patrimoniais e demais direitos dos cotistas do Fundo.

9.2. A Administradora dá ciência aos cotistas do Fundo que o Regulamento do Fundo Pulverizado será semelhante ao Regulamento do atual Fundo, com destaque para as seguintes alterações:

(i) a instituição de um Comitê Consultivo, conforme detalhado na minuta do Regimento Interno do Comitê Consultivo constante do Anexo 1 do Regulamento do Fundo Pulverizado, composto por 5 membros, dos quais 3 serão escolhidos entre os próprios cotistas e 2 serão indicados pela Administradora, sendo certo que a eleição dos membros cotistas será realizada na primeira Assembleia do Fundo Pulverizado; e

(ii) será promovida redução temporária da Taxa de Administração que, pelos primeiros 12 (doze) meses de funcionamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no valor fixo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Uma vez transcorrido o período de 12 (doze) meses aqui previsto, a Taxa de Administração retornará automaticamente ao patamar previsto no item 11.1 do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, ou seja, corresponderá a 0,1% (um décimo por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, seguindo a mesma sistemática de cálculo e parâmetros ali descritos, observada, ainda, a remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2021, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("Taxa de Administração"). Para evitar qualquer dúvida, a Administradora destaca que o primeiro reajuste considerará a data-base de 01 de janeiro de 2022.

10. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA CISÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

10.1. Conforme disposição constante na Instrução CVM 472 e no regulamento do Fundo, a aprovação da Cisão Parcial objeto deste Protocolo dependerá da aprovação de cotistas em procedimento de Consulta Formal especialmente instaurada para este fim, sujeita ao quórum de aprovação qualificado de maioria de votos de cotistas presentes e que representem ao menos 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptos a exercer o direito a voto no interesse do Fundo[1], conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472.

10.2. Aprovada a Cisão Parcial constante deste Protocolo e da Consulta Formal, competirá à Administradora promover o arquivamento de todos os atos atinentes à sua formalização, além de todas as demais providências necessárias para constituir o Fundo Pulverizado e emitir as suas respectivas cotas.

10.3. As demonstrações financeiras do Fundo, levantadas na data-base, serão auditadas nos termos da

[1] Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento.

11. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA CISÃO

9.1. Os documentos relativos à Cisão Parcial produzidos até a presente data e/ou futuramente são considerados parte integrante e complementar deste Protocolo, e estão e/ou estarão disponíveis para consulta pelos cotistas do Fundo no sistema FundosNet, portanto encontram-se disponíveis nos *websites* da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no *website* da Administradora (www.riobravo.com.br).

12. CONCLUSÃO

12.1. Em face dos elementos expostos, entende-se que a presente Cisão Parcial atende aos interesses do Fundo e seus cotistas, pelo que se recomenda a sua implementação.

São Paulo, 30 de novembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA MALL
CNPJ/ME Nº [•]

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
CNPJ/MF nº 01.201.140/0001-90
("Fundo")

Pelo presente instrumento particular, 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, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora").

CONSIDERANDO:

(i) que o Fundo encontra-se devidamente constituído e seu regulamento encontra-se registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital sob n.º 8.818.625 em 30 de 11 de 2012 ("Regulamento"); e

(ii) a edição da Instrução CVM n.º 571, de 25 de novembro de 2015 ("ICVM 571"), que alterou diversos dispositivos da Instrução CVM n.º 472, a qual regula a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII ("ICVM 472"),

RESOLVE a Administradora, por meio do presente Instrumento Particular:

I – Adaptar o Regulamento às disposições da ICVM 571, bem como promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento à legislação aplicável, de forma que fica(m), dentre outros pontos, (a.1) renomeados e renumerados certos Capítulos e respectivos itens do Regulamento; (a.2) indicado no Regulamento que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da ICVM 472; (a.3) incluídas no Regulamento situações adicionais de conflito de interesses com o Fundo, incluindo, mas não se limitando, em relação à atuação dos consultores especializados e dos representantes dos cotistas, bem como a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da gestora, do consultor, conforme aplicável, ou partes a eles relacionadas; (a.4) excluído do Regulamento o capítulo que tratava da divulgação de informações periódicas do Fundo, com indicação no Regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571; (a.5) excluída do Regulamento a relação dos encargos do Fundo, com indicação no Regulamento do dispositivo da ICVM 472 onde as referidas informações podem ser consultadas, em linha com a ICVM 571; (a.6) estabelecidos quóruns

específicos, de acordo com as matérias e número de cotistas do Fundo, e indicação de procedimentos adicionais a serem observados em assembleias gerais de cotistas, incluindo, sem limitação, a reorganização dos prazos de convocação e apresentação de propostas para o ordem do dia; (a.7) adaptadas as disposições acerca dos representantes dos cotistas, incluindo, sem limitação, indicação dos requisitos necessários e outros deveres aplicáveis aos representantes eleitos; e (a.8) indicado no Regulamento o endereço eletrônico da Administradora onde a versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pela Administradora poderá ser consultada pelos Cotistas.

II – Consolidar o Regulamento, em linha com o disposto no inciso I acima, que passará a vigorar a partir da data do seu protocolo junto à CVM, conforme redação anexa ao presente instrumento.

Ademais, a Administradora considerou na versão consolidada do Regulamento adaptada à ICVM 571, a alteração da taxa de administração devida pelo Fundo, conforme aprovado pelos Cotistas em Assembleia Geral realizada em 30 de setembro de 2016.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, vai o presente instrumento assinado em uma via.

São Paulo, 30 de setembro de 2016.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
CNPJ/MF nº 01.201.140/0001-90

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado 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, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Instituição Administradora") e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas 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, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto o desenvolvimento e a comercialização de empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis destinados à revenda ou incorporações imobiliárias, para posterior alienação, locação ou arrendamento ("Ativos Imobiliários").

3.1.1. Limitado a 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, a parcela não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em ativos de renda fixa, públicos ou privados, incluindo, sem limitação: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, e (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com

os Ativos Imobiliários "Ativos").

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a obtenção de ganho de capital com a alienação de Ativos e geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, consequentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

3.3. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pela Gestora ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

3.3.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais, mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.2. A Gestora ou a Instituição Administradora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, sendo que a negociação de tais ativos em localidade(s) diversa(s) dependerá de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.3.3. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respecivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.4. Caso os investimentos do Fundo em títulos e 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 nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.6. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO IV
DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

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

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualque momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e a Gestora, se houver; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Gestora, se houver; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (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; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou

contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas do Fundo, após integralizadas, serão negociadas única e exclusivamente na BM&FBovespa.

4.7.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão dos serviços de transferência de Cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para distribuição de resultados, amortização parcial de cotas ou para a realização de Assembleia Geral, vedada a suspensão desses serviços por prazo superior em cada caso, a 10 (dez) dias consecutivos e, durante o ano, a 90 (noventa) dias.

4.7.2. A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos cotistas mediante publicação em jornal utilizado para divulgação das informações do Fundo.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio do Fundo foi formado pelas Cotas representativadas de 8 emissões de Cotas.

4.9.1. O Fundo emitiu 61.019.165 Cotas, conforme descrito abaixo:

I - 1ª emissão: 1.000.000 cotas, com série única;
II - 2ª emissão: 10.200.000 cotas, com 3 séries;
III - 3ª emissão: 2.999.760 cotas, com 5 séries;
IV - 4ª emissão: 12.009.448 cotas, com 11 séries;
V - 5ª emissão: 8.043.870 cotas, com 6 séries;
VI - 6ª emissão: 5.746.922 cotas, com 5 séries;
VII - 7ª emissão: 8.655.841 cotas, com série única; e
VIII - 8ª emissão: 12.363.324 cotas, com série única.

4.10. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que o preço de emissão será fixado levando-se em consideração a cotação das Cotas no mercado e o seu valor patrimonial.

4.10.1. Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, por prazo não inferior a 30 (trinta) dias, na proporação do número de Cotas que possuírem, contado-se da divulgação do aviso aos Cotistas.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.3. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.4. A Instituição Administradora poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão e se dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de

dezembro de cada ano; e

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de

Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas. É vedado à Instituição Administradora, à Gestora e ao

consultor especializado, se houver, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte link *http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Compliance.aspx*, 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.

CAPÍTULO VII
OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

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

III - 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 e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

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

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINSTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos 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 os 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 – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;

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 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que

seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.2. A vedação prevista no inciso X 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, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO IX
DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: Os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas serão prestados pela Instituição Administradora ou por empresa contratada.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Instituição Administradora, enquanto estiver atuando na gestão dos Ativos do Fundo, ou à empresa contratada para tal finalidade:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Instituição Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

CAPÍTULO X
DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao

patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, não serão responsabilizadas 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 eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. 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 pela Instituição Administradora, pela Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo 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.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, a Gestora, se houver, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. "Pela prestação dos serviços de administração, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, a remuneração mínima de R$51.500,00 (cinquenta e um mil e quinhentos reais) mensais, na data-base de 01 de janeiro de 2016, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("Taxa de Administração").

11.1.1. A metodologia de cobrança da Taxa de Administração descrita acima será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, conforme disposto na regulamentação aplicável e aprovado em sede de assembleia de cotistas.

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida taxa de performance ou de desempenho.

CAPÍTULO XII
DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DA GESTORA

12.1. A Instituição Administradora e a Gestora, se houver, deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto

ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou da Gestora, se houver: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Performance, se houver, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou da Gestora, se houver, para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo 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.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, , se houver, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – instituição ou aumento de Cotas emitidas a critério da Instituição Administradora (capital autorizado) e emissão de novas Cotas;

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

XIV – alteração da Taxa de Administração; e

XV – destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta.

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

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

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

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

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

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

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

Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

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

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.5.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de

procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.5.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

14.5.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.5.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV
DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição

Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

CAPÍTULO XV
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

15.2. A eleição do Representante dos Cotista pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representantes dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

15.6. O Representante dos Cotistas não receberá qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI
DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. 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.

CAPÍTULO XVII
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no

patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. 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 da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e a Gestora, se houver, e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, 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 a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. 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, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instiuição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Insituição Administradora e a Gestora, se houver, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a

liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVIII
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na BM&FBOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("Dia Útil").

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.6. As informações relativas ao Fundo serão divulgadas em jornal de grande circulação, devendo qualquer alteração ser precedida de Aviso aos Cotistas publicado nesse jornal.

19.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

warde
advogados

São Paulo, 18 de dezembro de 2020

À

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar - Vila Olímpia

CEP 04551-065 – São Paulo – SP

por e-*mail*: ri@riobravo.com.br, fundosimobiliarios@riobravo.com.br e correspondencia@riobravo.com.br.

Ref.: **Consulta Formalizada nº 01/2020 - Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping**

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 14º andar – cj. 141, vem, por seus advogados abaixo assinados, na qualidade de cotista titular de **61,41%** das cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza Shopping" ou "Fundo")**, apresentar sua **manifestação de voto contrário** à "Consulta Formal nº 01/2020 do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping", promovida pela administradora do referido fundo, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora" ou "Rio Bravo")**, o que faz nos seguintes termos:

warde advogados

1. A CCP, maior cotista do FII Grand Plaza Shopping, com mais de 60% de suas cotas, vem aqui divulgar, à Administradora e a todos os demais cotistas a quem possa interessar, as razões de seu voto divergente à consulta feita pela Rio Bravo (Consulta Formalizada nº 01/2020), bem como apontar os motivos pelos quais dito referendo não pode, em hipótese alguma, prosperar, sob pena de condenar tanto o fundo cindido como o resultante da cisão.

2. E a CCP apresenta esta manifestação, diga-se logo, não apenas para expressar sua preocupação com as severas consequências tributárias que a medida proposta pela Administradora trará ao Fundo e a seus cotistas, mas também, e principalmente, para evidenciar sua **mais veemente reprovação à postura leviana e irresponsável que a Rio Bravo está adotando.**

3. Isso porque, na **tentativa de se livrar das consequências pessoais de sua responsabilidade como Administradora do Fundo** (já que apenas a ela competia adotar todas as medidas necessárias ao fiel cumprimento, pelo Fundo, da legislação tributária aplicável à espécie), **a Rio Bravo propõe aos cotistas que promovam uma verdadeira fraude contra credores** com a cisão parcial sugerida. E o faz, o que é pior, sem nem mesmo alertar os cotistas quanto aos contornos ilícitos da reestruturação em questão.

4. Como se sabe, o Fundo foi recentemente autuado pela Receita Federal em R$ 158 milhões por conta da apuração de supostos débitos fiscais referentes aos exercícios de 2016, 2017 e 2018, dada a alegada inobservância das regras tributárias aplicáveis à espécie, já que, na visão do fisco, o Fundo não teria natureza de Fundo de Investimentos Imobiliários, mas sim de mera pessoa jurídica, estando sujeito, pois, à tributação comum.

5. Assim, sem entrar no mérito quanto à procedência ou não da tese aventada pela Receita, já que esta não é a sede adequada para tanto, fato é que, caso ela venha a prosperar, é absolutamente possível que outras autuações fiscais se somem à já existente, referindo-se, dessa vez, aos exercícios de 2019 e 2020, de sorte que o passivo tributário do Fundo pode ser ainda maior do que aquele espelhado no auto de infração recentemente lavrado.

warde advogados

6. Apenas por isso já se nota que a proposta de cisão do Fundo é inegavelmente ilícita, pois, ainda que a autuação mereça ser anulada – no que, repita-se, acredita a CCP – a simples divisão dos ativos do Fundo encerraria típico caso de **fraude contra credores**, nos termos dos artigos 158 e seguintes do Código Civil e da legislação tributária.

7. Ora, embora a Rio Bravo tente dar à sua proposta ares de zelo e preocupação com os cotistas minoritários, a verdade é que a cisão do Fundo traduz não só medida absolutamente ilegal, mas também anódina para os fins declarados no protocolo de justificativa apresentado pela Administradora.

8. Afinal, caso procedente a tese da Receita Federal do Brasil quanto ao regime tributário do Fundo – com a qual a CCP não concorda –, a cisão engendrada por conselho da Administradora não mudará em absolutamente nada a responsabilidade dos cotistas que migrarem para o "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall" ("Novo Fundo"), resultante da cisão. Isso apenas servirá para estender ao Novo Fundo a solidariedade quanto ao passivo teoricamente existente no Fundo, com o agravante, ainda, de se ter operado uma fraude – para fins da lei tributária – para tentar livrar parte dos cotistas desse passivo e para drenar parte do patrimônio do Fundo.

9. Ora, abstraída a dissimulada boa-fé que a Rio Bravo busca passar aos cotistas do Fundo, sua sugestão pela cisão tem a finalidade clara e declarada (porque constante do protocolo de justificativas) de promover verdadeira **evasão patrimonial do Fundo, subtraindo-lhe, precisamente em razão da existência do auto de infração, cotistas e parte significativa de seu patrimônio para a estrutura cindida**, a qual supostamente estaria livre de quaisquer ônus.

10. Com efeito, ainda que o objetivo da Administradora não seja fraudar a Receita Federal, a verdade é que a proposta feita seria absolutamente **inócua**, na medida em que, verificada a fraude contra credores ou qualquer trama que acabe por isolar ativos do Fundo autuado com ou sem intenção de fazê-lo, e uma vez que o débito tributário já foi declarado e reconhecido pela Receita Federal, a responsabilidade pelo

warde advogados

passivo fiscal acabaria sendo automaticamente estendida ao Novo Fundo e seus cotistas, sendo todos responsáveis, da mesma forma e como hoje o são.

11. Mas, o mais grave de tudo isso é que não apenas os cotistas minoritários que migrarem para o Novo Fundo serão atingidos por essa responsabilidade, mas também todo e qualquer novo investidor que venha a adquirir as cotas do fundo cindido. E a situação ganha ainda mais importância quando se tem em vista que a Administradora pretende ofertar ao mercado em geral cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário com um vultoso passivo fiscal contingente sem fazer **qualquer** ressalva ou alerta aos ingressantes no Novo Fundo a respeito da existência dessa contingência.

12. Com o devido respeito, seria ato de extrema ingenuidade pensar que essa estratégia – francamente pouco engenhosa – seria suficiente para isolar o passivo tributário em um único fundo, no qual seria deixado um único cotista, livrando-se, num passe de mágica, todos os cotistas minoritários e mantendo ilesa parte substancial dos ativos do Fundo. A bem da verdade, caso prospere a sugestão da Administradora, os cotistas estariam a promover, isso sim, uma vigorosa ilegalidade, praticada à luz do dia.

13. Por isso, fica clara a irresponsabilidade e falta de lealdade da Rio Bravo, que, para tentar remendar um erro cometido por ela própria, tenta levar os cotistas a promoverem uma ilicitude gritante, coisa que, não é vão dizer, só faz mostrar a completa inabilidade da Administradora à frente da gestão do Fundo.

14. Por tudo isso, a proposta de cisão não pode, mesmo, prosperar.

15. E, em todo caso, a Rio Bravo é, sem sombra de dúvidas, a pessoa menos aconselhável a conduzir os cotistas nesta situação, já que sua postura está marcada por um inegável conflito de interesses, uma vez que a responsável primeira pela materialização do passivo hoje discutido junto à Receita Federal é a própria Rio Bravo.

16. Diante do exposto, a CCP requer seja cancelada a Consulta Formal nº 01/2020 e todos os atos dela derivados **até às 23h59 do dia 18.12.2020** ou ainda, que a Rio Bravo reconheça, **no mesmo prazo**, que os cotistas rejeitaram os itens postos em

warde
advogados

deliberação, tendo em vista a manifestação contrária da CCP, titular da maioria das cotas do Fundo.

17. Por fim, a CCP requer que a Administradora, nessa condição, faça chegar a presente manifestação a todos os cotistas do fundo.

18. Sendo o que nos cumpria informar, estamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, seja de parte da Administradora, seja dos cotistas minoritários.

Cordialmente,

_____

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

(p.p. Warde Advogados)

São Paulo, 18 de dezembro de 2020.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora")

Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal nº 01/2020 ("Consulta Formal") **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90 ("Fundo")

Prezados Senhores,

Eu, CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, CNPJ nº 08.801.621/0001-86, venho por meio do presente e com base na "Proposta da Administradora nº 01/2020", encaminhada pela Administradora em 30 de novembro de 2020 ("Proposta da Administradora"), apresentar voto por escrito nas deliberações constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização das respectivas deliberações, no sentido de:

1. NÃO APROVAR a **cisão parcial do Fundo**, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, (a "Instrução CVM 472" e o "Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall", respectivamente), a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (os "Cotistas Pulverizados" e "Cisão Parcial", respectivamente); e

2. NÃO APROVAR a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06 (cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e dois reais e seis centavos), correspondentes a 68.197 (sessenta e oito mil, cento e noventa e sete) novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98 (oitenta e sete reais e noventa e oito centavos). A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM no 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM no 476/09"). A coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A Oferta observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020.

Estou ciente de que a emissão de novas cotas ora submetida à aprovação dos cotistas destina-se a arcar com impostos e despesas decorrentes da Cisão Parcial e, portanto, se a emissão de novas cotas referida no item 2 acima não for aprovada, a Cisão Parcial referida no item 1 supra não será realizada, mesmo que obtenha o quórum necessário para sua aprovação.

Estou ciente de que a aprovação da Cisão Parcial implica:

(a) aprovação dos termos da minuta de Regulamento disponibilizada como anexo à presente convocação ("Regulamento do Fundo Pulverizado" - **Anexo 2 da Consulta Formal**), bem como da respectiva Taxa de Administração e do Regimento Interno do Comitê Consultivo, ambos integrantes do referido Regulamento;

(b) aprovação da nova participação de cada Cotista Pulverizado no Fundo Pulverizado, através de emissão de cotas do novo fundo, com base no valor do patrimônio líquido, considerando a data-base 31/10/2020, conforme demonstrativo de cálculos descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I da Consulta Formal**) e nos termos do "Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping" que acompanha a presente (**Anexo 3 da Consulta Formal**); e

(c) autorização para que a Administradora possa realizar todas as medidas necessárias para a formalização da Cisão Parcial do Fundo, bem como arcar, por meio da emissão de novas cotas do Fundo Pulverizado, com os custos e impostos dela decorrentes, devidamente descritos na Proposta da Instituição Administradora nº 01/2020 (**Anexo I da Consulta Formal**).

Atenciosamente,

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Pedro Marcio Daltro dos Santos
Diretor Presidente

E-mail: ri@ccpsa.com.br
Telefone: (11) 5412-7600

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

CNPJ/ME n.º 01.201.140/0001-90

ISIN Cotas: BRABCPCTF000

Código negociação B3: ABCP11

FATO RELEVANTE

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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n° 222, bloco B, 3° andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 ("Administradora" ou "Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, vem, por meio deste, apresentar os resultados acerca das matérias da consulta formal n° 01/2020 , convocada em 30 de novembro de 2020 ("Consulta Formal"), nos termos do artigo 13.9 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), com prazo de resposta até 20 de dezembro de 2020.

Os cotistas representando 79,28% (setenta e nove virgula vinte e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo encaminharam cartas em resposta à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.

Todas as matérias foram aprovadas, conforme resultados abaixo:

(i) cotistas representando 79,28% (setenta e nove virgula vinte e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto votaram favoravelmente à cisão parcial do Fundo, com versão de parte de seu acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, aprovando igualmente o seu Regulamento, sendo que o novo fundo será detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo,nos termos constantes da Consulta Formal; e

(ii) cotistas representando 72,15% (setenta e dois virgula quinze por cento) das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto votaram favoravelmente à emissão de 68.197 novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, a ser realizada para custear as

despesas da cisão, nos termos constantes da Consulta Formal. A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n° 476/09. A coordenação e distribuição da oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A oferta pública observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Consulta Formal.

A Administradora informa que oferta pública aprovada acima será oportunamente objeto de novo Fato Relevante.

Conforme previsto na Consulta Formal, para a deliberação das duas matérias era necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que tais cotistas representassem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptas a exercer o direito a voto no interesse do Fundo, conforme previsto na § 1° do Artigo 24 da Instrução CVM472[1].

A CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o n° 08.801.621/0001-86 ("CCP" ou "Cotista Concentrado"), solicitou, por meio de notificação extrajudicial encaminhada para a Administradora no dia 18.12.2020, que tornase público o seu voto divergente às materias propostas e a solicitação de cancelamento da Consulta Formal.

Diante do manifesto conflito de interesse e da ausência de alinhamento, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal. Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

Embora, na avaliação técnica-jurídica do tema, a Administradora mantém sua opinião de que o Fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2° da Lei 9.779/99 – fundamento das autuações fiscais apresentadas em face do Fundo - , a Administradora entende que a Cisão Parcial do Fundo com a segregação do patrimônio do Cotista Concentrado é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos mais de 20.000 (vinte mil) Cotistas Pulverizados e mitigar os riscos decorrentes de novas autuações fiscais em face dos Cotistas Pulverizados a partir do exercício fiscal de 2021.

Desta forma, ressaltamos que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento

[1] "*Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.*
§ 1° Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
(...)
VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo."

Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão.

Em vista do acima exposto, fica claro que o Cotista Concentrado não se beneficia da cisão, posto que sua participação no Fundo continuará sendo contestada até o momento em que o entendimento da Receita Federal seja revertido, se tal pleito for bem sucedido, bem como ele foi autuado como devedor solidário (conjuntamente com a Administradora) com o Fundo. Os autos de infração estão em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial.

A Administradora esclarece que tomará todas as providências necessárias ao cumprimento das deliberações acima.

A versão final do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall estará disponível no site da Administradora, bem como nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br).

Conforme o cronograma estabelecido na Consulta Formal, as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall estarão disponíveis para negociação na B3 a partir da abertura dos mercados do dia 04 de janeiro de 2021.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído nos termos da Consulta Formal.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 21 de dezembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N - São Paulo-SP - CEP 01152-000
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mario Chiuvite Júnior**

VISTOS.

Trata-se de tutela antecipada de urgência em caráter antecedente ajuizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIEES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (CCP) contra RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (Rio Bravo) e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING (FII Grand Plaza), aduzindo, em síntese, a autora, em sua peça de introito, que tal fundo de investimentos é proprietário de 98,6% do Grand Plaza Shopping, empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santo André, em São Paulo, tendo a parte autora o montante de 61,41% das cotas de tal fundo, ao passo que as demais estão distribuídas entre 21.323 cotistas. Desde 2006, o fundo é administrado pela Rio Bravo, do que decorre ser dela a responsabilidade pela aderência do FII Grand Plaza à legislação e à regulamentação aplicáveis, inclusive às normas atinentes ao Direito Tributário, estando sujeita a responder por ilegalidades praticadas no curso das atividades do fundo. Sustentando, em suma, que busca impedir a perpetuação de ilegalidades constantes de deliberação dos cotistas do FII Grand Plaza, que, uma vez consumadas – o que está planejado para ocorrer em 30.12.2021 -, serão de difícil reparação, pugna a autora pela concessão de tutela provisória de urgência a fim de se suspenderem os efeitos das deliberações tomadas acerca da Consulta formal número 01-2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão de cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida nestes processo.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Impõe-se consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel

CPC dispõe que, in verbis: "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo."

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca da existência de relação jurídica firmada pelas partes, no que concerne ao supramencionado fundo de investimento imobiliário, negócio jurídico este que possui, ao menos, segundo pode depreender neste momento processual, em sede de cognição sumária, não exauriente, vários efeitos jurídicos, dentre eles o de natureza tributária, na forma expressa no documento de fls. 339-342. Afigura-se provável o direito invocado pela parte autora na inicial.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: "A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*."

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão desta medida processual de urgência poder acarretar grave dano ao exercício dos direitos da parte autora, no tocante ao mencionado fundo de investimento imobiliário e, sobretudo, para salvaguardar o resultado útil do processo principal, considerando-se que a cisão do fundo, uma vez ocorrida, pode acarretar situação irreversível, atingindo inclusive terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo. Com a presente medida, busca-se forrar a parte autora dos efeitos deletérios do denominado "tempo-inimigo", utilizando-se a célebre expressão cunhada pelo insigne mestre Cândido Rangel Dinamarco.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N - São Paulo-SP - CEP 01152-000
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

decisão final a ser proferida neste processo, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal.

Processe-se em segredo de justiça, ante as razões a propósito expendidas na inicial, com espeque no disposto no artigo 189, inciso II do CPC., tarjando-se a respeito nos autos.

Distribuam-se os autos deste processo ao MM Juízo Competente, para o seu processamento nos termos legais.

Intimem-se.

São Paulo, 22 de dezembro de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N, Sala 202, Sé - CEP 01152-000, Fone: (11) 3117-2231, São Paulo-SP - E-mail: 00cj_plantaociv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe – Assunto:	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

C E R T I D Ã O

Eu, Carlos Eduardo Coutinho D Império, portador do e-mail cdimperio@tjsp.jus.br, lotado no(a) 1º Ofício de Fazenda Pública de São Paulo-SP, com telefone de contato/celular número (11)98191-7296, chefe dos plantões realizados nos dias 19/12/2020 à 22/12/2020, certifico e dou fé que, conferidos os autos em sistema, INEXISTEM PENDÊNCIAS que impossibilitem o encaminhamento e redistribuição deste expediente. Nada Mais. São Paulo, 07 de janeiro de 2021. Eu, ___, Carlos Eduardo Coutinho D Império, Chefe de Seção Judiciário.

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA __ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, sediada na Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, em São Paulo, Capital, nos autos da pedido de tutela antecipada em caráter antecedente, que, perante esse MM. Juízo, lhe move CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES vem, por seus advogados abaixo assinados, regularmente constituídos (doc. 1), manifestar-se preliminarmente nos seguintes termos:

DISTRIBUIÇÃO DO FEITO A UMA DAS VARAS EMPRESARIAIS

1. Inicialmente, tendo se encerrado o recesso forense, o presente feito deve ser distribuído "*ao MM Juízo Competente, para o seu processamento nos termos legais*", conforme determinado pela r. decisão de fls. 473/475.

2. Nesse sentido, cumpre observar que, a despeito de tratar de se relacionar a um fundo de investimentos (do qual a peticionária é Administradora e a demandante é a quotista majoritária), a causa de pedir da presente demanda tem estrita relação com normas jurídicas da Lei de Sociedades Anônimas, aplicável por analogia ou mesmo de forma subsidiária a esse tipo de veículo, que, como se sabe, é carente de

regulamentação legal própria (além, claro, das normas meramente administrativas da Comissão de Valores Mobiliários).

3. Esta ação, afinal, versa não apenas sobre a **cisão** de um fundo de investimentos, tema objeto do Capítulo XVIII da Lei nº 6.404/76, em especial do seu art. 229, mas de **abuso de poder de controle** e **impedimento de voto por conflito de interesses**, o que forçosamente levará a matéria a ser julgada à luz das normas do art. 115 a 117 do mesmo diploma legal.

4. Em outros termos, o julgamento da presente demanda não tem como prescindir da apreciação de normas da lei das companhias. Dessa forma, considerando que, nos termos do art. 2º da Resolução nº 824/2019 deste e. TJSP, a competência das Varas Empresariais alcança "*ações principais, acessórias e conexas, relativas à matéria prevista no Livro II, Parte Especial do Código Civil (art. 966 a 1.195) e na Lei nº 6.404/1976 (sociedades anônimas)*", são elas as competentes para o processamento do presente feito.

5. Assim, requer-se a distribuição desta ação a uma das Varas Empresariais do Foro Central da Comarca da Capital.

LIMINAR DEFERIDA DURANTE O RECESSO:
RECONSIDERAÇÃO IMPOSITIVA DA R. DECISÃO DE FLS. 473/475

6. Em cumprimento ao disposto no art. 1.018 do Código de Processo Civil, a Rio Bravo informa que, em 24.12.2020, interpôs agravo de instrumento contra a r. decisão de fls. 473/475 (doc. 2), autuado sob o nº 2303136-97.2020.8.26.0000, em cuja petição de interposição é possível constatar a relação de documentos que instruíram o recurso.

7. Considerando as peculiaridades do presente caso, cuja liminar foi deferida em 1º grau no primeiro dia do recesso forense com base em relato profundamente inverídico e desamparado de qualquer prova, bem como em falsa premência fabricada pela demandante CCP para buscar obter 'no susto' a pretendida tutela de urgência (fls. 473/475), vem a Rio Bravo, sem prejuízo da remissão às razões expostas de forma mais

detida no agravo de instrumento, declinar muito suscintamente os argumentos que justificam a **reconsideração da r. decisão de fls. 473/475, o que desde já se requer**.

8. Afinal, embora estivesse ciente da deliberação pela cisão parcial do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, do qual é quotista majoritária, desde **30.11.2020**, a autora Cyrela Commercial Properties (ou, simplesmente, 'CCP') esperou o início do recesso forense para distribuir a presente medida de modo a buscar sustar os efeitos da referida votação, colhendo, com isso os esperados frutos de ver sacrificado o contraditório e ver deferida, de afogadilho, uma medida liminar danosa e emparada em relato fático inteiramente inverídico e totalmente desacompanhado de qualquer início de prova (a inicial quase não se faz acompanhar de documentos!).

9. A despeito da complexidade da questão e da quase completa ausência de provas no tocante à espetaculosa narrativa, o Judiciário, no recesso forense, entendeu por acolher o pedido de suspensão liminar da cisão parcial do fundo, certamente incapacitado de efetuar uma análise mais aprofundada pelas particularidades do sistema de plantão e possivelmente impressionado pelas alegações de irreversibilidade da operação, que, contudo, é tão falsa quanto todo o resto relatado na especiosa petição inicial.

10. Logrou a CCP, assim, êxito em sua maliciosa campanha em obstar medida legítima que não lhe causa prejuízo algum (e que, ainda que causasse, poderia muito bem ser dirimido em perdas e danos), mas que mantém pulverizados dezenas de milhares de quotistas minoritários do FII Grand Plaza na situação de *reféns* de riscos fiscais relevantes que não lhe dizem respeito, porquanto causados unicamente pela presença da autora num mesmo fundo.

11. Em conduta típica de abuso de sua posição majoritária no Fundo, motivada por sua intenção de auferir vantagens indevidas (como já agora confessa, informando que engajou assessores para uma outra proposta, quando teve todo e tempo e oportunidade de fazê-lo antes da deliberação) a autora quer é impedir o curso da escorreita e fundada pretensão de milhentos de quotistas de segregarem suas participações num veículo à parte, a qual foi manifestada pelos titulares de **79,28% das cotas emitidas** (excluída a CCP da base de cálculo), na aludida deliberação (doc. 3).

12. De toda forma, encerrado o recesso forense, distribuída a presente ação ao MM. Juízo competente e, pelo exercício do contraditório, desfeitas as artimanhas da autora, confia a ré em que a tutela de urgência previamente concedida será revogada pelas razões que objetivamente se passa a expor.

COMPLETA AUSÊNCIA DE *FUMUS BONI IURIS*
URGÊNCIA POSTIÇA E FLAGRANTE DANO REVERSO

13. Traçando, para tanto, um breve histórico da origem do FII Grand Plaza e das razões que levaram à deliberação pela sua cisão, cujos efeitos foram suspensos pela r. decisão de fls. 473/475, cabe observar ter ele sido constituído em 1997[1], com o propósito de investir no empreendimento Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André[2]. De início, seu administrador era o Unibanco, vindo a ré a assumir essa função em 2006.

14. Neste ponto, permita-se já uma breve digressão para se pontuar que o simples fato de a Rio Bravo ter assumido a administração do Fundo em 2006, muito depois de sua constituição, afasta um dos elementos centrais da narrativa da CCP, já que ela alega que a peticionária teria responsabilidades por seu papel na estruturação do Fundo, das quais estaria procurando se livrar por meio de cisão parcial. Esse é um exemplo muito característico de tipo de contrafação de fatos em que amparado o relato da inicial, recurso utilizado de forma profícua pela demandante para dotar de algum senso a sua causa, mas sem qualquer lastro, lógico ou probatório.

15. Desde a origem, a CCP figurou como a quotista 'controladora' desse fundo de investimento, mas foi somente a partir de 2017 que o FII Grand Plaza passou a ter a distribuição de suas quotas *pulverizada*, com o ingresso de muitos milhares de investidores, pelo que, atualmente, além da autora, titular de participação equivalente a 61,41% das quotas, há outros **21.323 quotistas dentre pessoas físicas e investidores institucionais**, que adquirem e negociam suas quotas na bolsa de valores.

---

[1] O fundo era originalmente denominado Fundo Brasil Property de Investimento Imobiliário.

[2] Atualmente, o FII Grand Plaza detém 98,6% do Grand Plaza Shopping.

16. Nesse contexto, na condição de administradora do fundo, a Rio Bravo tem a obrigação de tutelar fiduciariamente os interesses da coletividade dos quotistas, ainda que em detrimento dos individuais da quotista majoritária, como ocorreu no episódio que deu origem à instauração desta lide, qual seja, **a autuação do FII Grand Plaza pela Receita Federal, em agosto de 2020, para o pagamento de R$ 158.915.103,88 em tributos alegadamente não recolhidos** em relação aos exercícios de 2016 a 2018 (fls. 82/129), arrolando a CCP e a Rio Bravo como responsáveis solidárias pelo débito fiscal.

17. Para proceder tal autuação, o Fisco considerou o fato de a participação superior a 25% da CCP no FII Grand Plaza, entendendo ser a autora *sócia, incorporadora e construtora* do empreendimento imobiliário, o que, a seu ver, daria ensejo à aplicação da regra disposta no art. 2º da Lei 9.779/99[3].

18. Independentemente da discordância que se tenha quanto à aplicação da referida regra, é certo que a autuação fiscal se deu exclusivamente pelo fato de ter a Receita Federal considerado que a CCP cumula as posições de quotista com mais de 25% do FII **e** de *sócia*, *incorporadora* e *construtora* do empreendimento imobiliário, pelo que os quotistas pulverizados, que nada têm a ver com a origem do problema, passaram a pressionar a Rio Bravo à adoção de medidas que mitigassem os riscos tributários daí decorrentes para os exercícios futuros.

19. Esse ponto é de capital relevância e merece ser enfatizado: a autuação fiscal do FII Grand Plaza se deu, unicamente, por conta da posição concentrada nele detida pela CCP, e apenas por isso. É, portanto, inverídica – e essa falsidade é facilmente constatável, bastando ler o teor da autuação fiscal, ainda que perfunctoriamente – a alegação da autora de que a Rio Bravo teria incorrido em algum tipo de tributação 'híbrida' indevida, contribuindo assim para a incidência desse passivo fiscal. Eis outro exemplo de como a inicial inventou fatos para colher uma liminar 'no engano' durante o plantão judiciário.

[3] Em suas palavras, "a CCP está inserida no mesmo grupo econômico que incorporou, construiu e é sócio do empreendimento investido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, o que resta configurado o atendimento das três hipóteses previstas pelo artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779/1999 – quotista incorporador, construtor e sócio detentor de 61,41% das quotas do Fundo" (fls. 114).

20. Tendo sido cientificada dessa autuação fiscal, a ré passou a estudar alternativas para o problema, compartilhando as possíveis soluções a todo tempo com a autora. Tanto é assim, que os representantes da Rio Bravo e da CCP se reunido ao menos quatro vezes – sendo duas delas presenciais, em plena pandemia. Inclusive, em reunião realizada no dia 17.11.2020, foi entregue à CCP material descritivo de todas as medidas aventadas, debatendo-se os riscos respectivos da cisão parcial e das demais alternativas apresentadas (doc. 4).

21. A autora, contudo, não se posicionou em relação a nenhuma alternativa apresentada, vindo apenas o seu CEO, alguns dias após a reunião de novembro, a ligar para representante da ré, propondo que, efetuada a cisão, a CCP também migrasse para o novo fundo, numa tentativa de mitigar os riscos tributários dela mesma. Essa proposta está evidenciada na mensagem de WhatsApp trazida como doc. 5, em que o CEO da CCP afirma que "***a gente só não quer ficar com o fundo existente na cisão***" (grifou-se). Por óbvio, a Rio Bravo não tinha como consentir com essa premissa, pois não só lesaria os cotistas minoritários, como, aí sim, representaria fraude e simulação perante a Receita Federal.

22. Ou seja, a CCP queria trocar *seis* por *meia dúzia*, pois ao participar ela também do novo Fundo, esta acabaria sendo um espalho do primeiro, isso sim representando uma operação desprovida de qualquer sentido e apta a sofrer sanções do Fisco. A então manifestada intenção de impedir que os quotistas minoritários segreguem suas participações num novo veículo, por querer que eles continuem envolvidos no risco fiscal por ela criado, reflete os reais e abusivos objetivos da autora com esta demanda.

23. Isso dito, continue-se o relato para explicar que, ao final da mencionada avaliação junto a experientes profissionais, e levando-se em conta o legítimo interesse de proteger os quotistas minoritários dessa danosa situação, concluiu-se que a cisão parcial do FII Grand Plaza seria a melhor alternativa em prol desse legítimo objetivo, procedendo-se a versão de 38,59% do seu patrimônio para constituição de um novo Fundo de Investimento, o FII Grand Plaza Mall, a ser detido exclusivamente pelos quotistas pulverizados e restando a autora como única quotista do FII Grand Plaza. Dessa forma,

com a divisão do Fundo em dois, os quotistas pulverizados podem ter melhores chances de defender a impossibilidade de tributação como pessoa jurídica no veículo de investimento que não mais contasse com a participação altamente concentrada da recorrida, impedindo que, a partir da cisão, o fundo ficasse sujeito a novas tributações pela Receita Federal e estancando, bem assim, o seu passivo tributário a partir do exercício fiscal de 2021.

24. Ainda que possa não ter efeito no tocante ao passivo fiscal já lançado pela Receita Federal, do que os quotistas foram sempre devidamente informados, a segregação das posições da CCP e dos quotistas pulverizados, cada qual remanescendo em fundos de investimento distintos, representa importante mitigação do risco desses últimos terem de seguir compartilhando os ônus fiscais derivados da tributação do FII Grand Plaza em virtude da posição nele detida pela agravada.

25. Ou seja: o planejamento realizado tem por propósito não fraudar o Fisco, como novamente de forma inverídica diz a inicial, mas fortalecer a possibilidade de que o novo Fundo, detido exclusivamente pelos quotistas pulverizados, não mais seja tributado como *se uma pessoa jurídica fosse* a partir da cisão. Quanto ao passado, e novamente ao contrário do que diz a CCP, novamente faltando gravemente com a verdade, jamais a Rio Bravo informou que a cisão pretenderia livrar o novo fundo do pagamento do passivo pré-cisão, sendo de todo modo incogitável falar em fraude quando o fundo cindendo ainda restaria com patrimônio mais do que suficiente para arcar coma quele potencial débito.

26. Portanto, a acusação da autora no sentido de que essa operação de cisão representaria uma tentativa da Rio Bravo de "se livrar" da autuação fiscal que sofreu (cf. item 3, fls. 462), é desprovida de qualquer fundamento lógico, pela simples, mas suficiente razão de que a ré foi arrolada como devedora solidária, e não há qualquer operação de transformação possível do Fundo que modifique isso. E também não pode prosperar a tese da autora de que a ré estaria induzindo os quotistas em erro quanto aos efeitos e utilidade da cisão, inclusive com a acusação de que de que a Rio Bravo teria dito que o novo fundo não poderia ser afetado pela dívida da autuação fiscal (cf. itens 19/22 – fls.

6), o que é o **oposto** do que ocorreu, como se extrai dos documentos encaminhadas por ela aos quotistas pulverizados[4].

27. Trocando em miúdos, para conseguir a tutela de urgência que desejava, a autora embasou o seu pleito em premissas **falsas**, facilmente desmentidas por documentos juntados por ela própria (fls. 59/80 e 353/374), relativos à proposta que foi submetida à deliberação dos quotistas (todos eles publicados no site da Bolsa de Valores – B3 – e da Rio Bravo). Eis, assim, outros elementos enganosos da inicial, agora já devidamente refutados, a desmascarar qualquer aparência de verossimilhança do seu relato. A história contada, como se vê, não para de pé, não podendo prosperar uma tutela de urgência concedida em bases tão precárias.

28. Portanto, tem-se que, se a CCP é a exclusiva responsável pelo risco fiscal de o fundo poder vir a ser tributado como se sociedade fosse, e se sem ela os demais quotistas, diversos deles pessoas físicas que investiram no FII Grand Plaza via bolsa, não compartilhariam desse ônus, esses outros investidores **tem ampla autonomia para avaliar a conveniência de uma operação de cisão** que, segundo renomados advogados consultados pela Rio Bravo, é capaz de fortalecer a defesa do Fundo pulverizado no tocante a possíveis autuações fiscais futuras.

29. Essa decisão sobre a conveniência e oportunidade dessa possível 'solução', por dizer respeito exclusivamente aos quotistas pulverizados, indevidamente onerados por uma situação de concentração que é própria da autora e que tem como tecnicamente ser extirpada do Fundo Grand Plaza, cabe a eles, e a mais ninguém

[4] "3.15. Emissão de cotas: **Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima.** Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas" (fls. 79, grifou-se).

"3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. **No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão**" (fls. 369, grifou-se).

(especialmente à CCP, que tem o interesse conflitante de mantê-los reféns de seu modelo de tributação, apropriando-se, assim, do patrimônio que possuem os minoritários no Fundo para fazer frente a impostos gerados por sua causa). À ré, na figura de administradora, que não possui direito de voto e tem o dever fiduciário de tutelar os interesses de todos os quotistas, cabia fazer o que fez: propor uma solução e deixar que os quotistas decidissem o que era melhor para si.

30. A cisão parcial, contudo, não convém à autora, pois, como ela própria confessa em sua petição inicial, "*a operação pretendida propicia que a CCP passe a ser a única cotista de fundo de investimento com enorme contingência tributária*" (fls. 5). O que ela não conta, no entanto, é que essa contingência tributária foi criada apenas por sua posição concentrada no Fundo, sendo, por isso, sua a responsabilidade para arcar com ela, não fazendo sentido lógico ou jurídico impedir que os demais quotistas possam se valer de medidas legítimas para segregar suas posições de modo a fazer jus a um regime de tributação mais vantajoso.

31. É falso, ademais, o argumento de que essa "*enorme contingência tributária*" decorra "*da atuação da Rio Bravo enquanto administradora*" (fls. 5). Afinal, reitere-se, a autuação fiscal decorre apenas da posição da CCP no fundo de investimento, sendo, por isso, mais do que justificada a intenção dos quotistas pulverizados de buscarem a cisão do fundo e, bem assim, a mitigação desse risco.

32. Ao brigar contra a cisão parcial, a CCP não quer mais que ver o patrimônio do Fundo hoje pertencente aos demais quotistas (na ordem de 38,59%) respondendo por esse passivo contingente, não apenas quanto à autuação fiscal já lavrada, mas para todo o sempre. Sendo a autora responsável solidária por essa eventual dívida tributária, é certo concluir que ela pretende, com a tentativa de obstrução da cisão parcial, obter um benefício particular, que contrasta com a legítima vontade dos quotistas pulverizados de não verem seus rendimentos afetados por tributos originados de uma situação que não lhes diz respeito.

33. A Rio Bravo, por outro lado, nada ganha com a cisão, tendo agido, insista-se, apenas em atenção ao dever fiduciário de tutelar o interesse da coletividade de quotistas. **Aliás, se fosse pensar com a cabeça da CCP, preferiria a ré que as coisas**

ficassem como estão, para que o patrimônio total do Fundo ficasse sujeito ao pagamento da eventual dívida fiscal, já que foi arrolada como responsável solidária. Mas ela não pode agir assim, a despeito da indevida pressão que tem sofrido da CCP, que não economiza em difamações e inverdades para tentar atingir seus egoísticos objetivos em detrimento da sua obrigação de agir de boa-fé e de se abster de usar seu poder de 'controle' em prol de vantagens pessoais prejudiciais aos quotistas minoritários.

34. Some-se a isso dado muito relevante, mas, como de costume, propositalmente ocultado pela CCP: mercê dos desembolsos que os cotistas terão com a cisão (o valor do ITBI com o qual esses milhares de cotistas consentiram em arcar supera os R$ 8 milhões), a Rio Bravo propôs um desconto de mais de 40% na sua taxa de administração nos primeiros 12 meses de existência do novo fundo, como se verifica do material de apoio enviado aos cotistas e da própria consulta formal[5].

35. Em tais condições, considerando que a cisão parcial não aproveita a CCP, cuja participação concentrada seguirá sendo aventada pela Receita Federal para tributar o FII Grand Plaza como se uma sociedade fosse, ela não poderia se valer do seu direito de voto para impedir que os quotistas pulverizados decidissem o que melhor lhes parecesse para mitigar o risco de tributação futura. Ao assim agir, ela o fez de forma **abusiva, porque buscou um benefício pessoal, em detrimento dos quotistas pulverizados, sem legítima razão jurídica, já que apenas deseja se locupletar às custas de quem não deu causa à pretensão de mudança do regime de tributação do Fundo**.

36. E mais: em sendo conflitantes os interesses da autora e dos quotistas pulverizados, à Rio Bravo cabia reconhecer o impedimento de voto da CCP, conforme previsto no art. 24, I da Instrução CVM nº 472, computando o quórum de votação nos termos indicados no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, como de fato fez, o que levou à aprovação da matéria por ampla maioria dentro do universo de quotistas legitimados a

[5] "*Com o objetivo de diminuir ao máximo os custos desta operação, a administradora reduzirá a taxa de administração durante os primeiros 12 meses*." (fls. 72)

"*2. a Taxa de Administração, que atualmente é de 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, será temporariamente reduzida para o valor fixo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, sendo certo que tal redução ficará vigente pelo período de 12 (doze) meses, após o qual entrarão automaticamente em vigor os mesmos parâmetros atualmente adotados pelo Fundo para o cálculo da Taxa de Administração*." (fls. 347)

votar no tema, únicos aptos a avaliar os riscos e vantagens da operação, o que, certamente, não cabe à CCP.

37. Apesar disso, arvorando-se em papel de paladino dos interesses do Fisco (o que, além de lhe falecer interesse para tanto, não veste bem a quem queria propor, justamente, lográ-lo), a CCP pretende dizer o que seria adequado ou não aos demais quotistas por ela onerados. Para isso, vale-se das mais pirotécnicas alegações, como o já mencionado pretenso caráter fraudulento da cisão parcial, acusação tão grave quanto infundada.

38. Ora: consoante a norma do art. 158 e seguintes do Código Civil, a fraude contra credores pressupõe o esvaziamento do patrimônio do devedor até a sua insolvência. Assim, alcançando o patrimônio do FII Grand Plaza cerca de R$ 1 bilhão, após a cisão, o fundo originário ostentará patrimônio aproximado de R$ 600 milhões – ao passo que o fundo pulverizado (novo fundo) contará com patrimônio em torno de R$ 400 milhões –, pelo que, frente a um possível passivo tributário da ordem de R$ 150 milhões, o patrimônio do fundo imobiliário cindido será mais do que suficiente para saldar a dívida fiscal, mesmo se considerada a indigitada e inaplicável multa de 150%, da qual a agravada lança mão em tom de ameaça, numa interpretação distorcida e míope do art. 72 da Lei nº 4.502/1964.

39. Além disso, o dolo, ou *consilium fraudis*, é outro elemento cuja presença se impõe para a caracterização da fraude contra credores, como pacificado na jurisprudência, do qual aqui não se pode cogitar, vez que os quotistas pulverizados não apenas sabem do risco de serem responsabilizados pelo passivo fiscal a despeito da cisão pretendida, como as minuciosas justificativas da Rio Bravo, nas quais fundaram seus votos, dão prova cabal da nenhuma intenção de fraudar o Fisco.

40. Desse modo, é certa a **ausência do *fumus boni iuris*** a amparar a tutela antecipada pleiteada pela CCP e concedida pela r. decisão de fls. 473/475, na medida em que **(i)** o risco fiscal de o fundo de investimento vir a ser tributado como pessoa jurídica decorre exclusivamente da posição assumida da autora, **(ii)** os quotistas pulverizados têm o legítimo interesse em mitigar esse risco e deliberaram pela cisão após a comunicação ampla e transparente dos prós e contras da operação pela ré, **(iii)** o voto da autora,

contrário à operação, mostra-se claramente abusivo, por buscar um benefício pessoal, em detrimento dos cotistas pulverizados e **(iv)** não há fraude contra credores ou qualquer conduta ilícita por parte da Rio Bravo.

41. Mais que isso, há de se reconhecer que a versão da inicial, aqui já refutada, envolve uma narrativa altamente complexa e que, apesar disso, vem desacompanhada de qualquer prova. Trata-se, unicamente, de uma peça ficcional, que não consegue provar as barbaridades que alega. Conferir *verossimilhança* a isso seria o mesmo que, simplesmente, *confiar na palavra* da CCP, sendo certo que isso não há de se admitir, por implicar em violação aos requisitos para concessão de tutelas de urgência.

42. E isso, em especial, quando é falsa a pretensa irreversibilidade da cisão ou de danos irreversíveis dela decorrentes, o que a autora alega para consubstanciar o ausente ***periculum in mora*** que justificaria a tutela de urgência por ela postulada. Afinal, derivando a autuação fiscal da posição concentrada da CCP, ela continuará a ter de arcar com os possíveis novos tributos com ou sem a cisão (como se viu, a autora foi arrolada como responsável solidária). Em outras palavras, a consumação da cisão não lhe protegerá desse risco fiscal e nem lhe acrescerá o risco do Fundo ser tributado como *pessoa jurídica* em virtude da concentrada participação da autora.

43. **Ademais, nada impede que a cisão seja, futuramente, desfeita, a depender do desfecho desta ação. Bastaria, para tanto, a fusão dos dois fundos. Mais ainda: a se entender que os quotistas pulverizados não poderiam segregar suas participações e mitigar os riscos de compartilhar o regime de tributação de *pessoa jurídica* que o Fisco quer impor por conta da alta participação da CCP, o que se cogita apenas para argumentar, então qualquer pretensão da autora poderia muito bem ser revertida em *perdas e danos*, reclamando do novo Fundo, objeto da cisão, eventual ressarcimento por tributos que viesse a arcar. Há, nele, patrimônio suficiente a tanto**.

44. Por outro lado, a obstrução da cisão gera patente **dano reverso** aos quotistas pulverizados, que, enquanto tiverem sua parcela de investimento alocada no FII Grand Plaza, continuarão a correr o risco de compartilharem de um regime de tributação mais oneroso e, para eles, evitável. Note-se: a CCP, sem sofrer qualquer real prejuízo (e que poderia de todo modo ser sempre indenizado pelo novo fundo), e se

amparando em precaríssima pretensão, quer obstar a cisão liminarmente apenas porque sabe frágil sua causa, e, com isso, realiza uma espécie de *chantagem* para, pelos danos causados aos demais quotistas, assacar alguma vantagem espúria.

45. Não bastasse, há de se reiterar que a urgência alegada na inicial foi **claramente forjada pela autora**, que, mesmo tendo participado das discussões prévia à cisão desde o mês de setembro e recebido a consulta formal no dia 30 de novembro (fls. 345), aguardou até o primeiro dia do recesso forense, aproveitando-se do assoberbamento do Plantão Judicial, para, pretextando urgência e criando um cenário fático inventivo, obter a liminar, cuja reconsideração ora se pleiteia.

46. Nesse sentido, não convence a afirmação de que a ação só poderia ser ajuizada ao final da votação da Consulta, quanto a autora teve confirmada a rejeição de seu voto. A sua posição conflituosa era evidente, e ela estava ciente de que seu voto não seria computado, tanto que já tinha redigida e preparada sua petição inicial para ingresso logo em seguida. Basta ver que o resultado da votação foi divulgado pela ré após o encerramento do pregão do dia 21 de dezembro e a ação foi ajuizada já na manhã do dia seguinte. Tudo, como dito, calculado para aumentar suas chances de obstar a cisão sob sacrifício do contraditório e da verdade dos fatos, o que agora se espera redimir.

* * *

47. Ante o exposto, confia a ré em que o presente feito será distribuído a uma das Varas Empresariais do Foro Central da Comarca da Capital, e em que, diante da recomposição da verdade dos fatos, será reconsiderada a r. decisão de fls. 473/475, com a revogação da tutela antecipada concedida à CCP, tendo em vista a ausência do *fumus boni iuris* e do *periculum in mora*, bem como a existência de perigo de dano reverso.

48. Para os efeitos do art. 106, I, do CPC, a ré informa que os seus patronos recebem intimações pessoais no endereço constante do timbre, requerendo que, nas futuras intimações pelo Diário da Justiça Eletrônico, constem, exclusivamente, os nomes

dos signatários da presente, sob pena de nulidade dos atos, nos termos do art. 272, § 2º, do CPC.

49. Por fim, informa a Rio Bravo que a presente manifestação é apresentada em caráter preliminar, para fins de solicitar a revisão da liminar à luz do agravo de instrumento interposto e da cessão do regime de plantão, com distribuição da causa ao seu juiz natural, ficando ressalvada a apresentação de contestação após a emenda da inicial, nos termos dispostos no CPC.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 8 de janeiro de 2021

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

André Yukio I. Lacerda
OAB/SP 356.300

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

PROCURAÇÃO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, sediada na Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, em São Paulo, Capital, nomeia e constitui seus procuradores os advogados **RICARDO CHOLBI TEPEDINO, ALUISIO CABIANCA BEREZOWSKI, BRUNO PEDREIRA POPPA, JOSÉ EDUARDO TAVANTI JUNIOR, LUIZ GUILHERME MARTINS COSTA, RODOLFO FONTANA BOEIRA DA SILVA, ANDRÉ YUKIO IOCHIDA LACERDA, AUGUSTO DE ASSIS DELARCO, LUCAS CASADO ALCANIZ, FÁBIO PERCEGONI DE ANDRADE, SOFIA SAAD GONÇALVES** e **CAINAN GÊA**, inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob os n.ºs **143.227-A, 206.324, 247.327, 299.907, 315.622, 343.143, 356.300, 390.488, 407.794, 419.092, 422.628** e **438.559**, respectivamente, todos integrantes do Tepedino, Berezowski e Poppa Sociedade de Advogados, sociedade registrada junto à Ordem dos Advogados do Brasil, Secção de São Paulo, sob o n° 13.144, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 283, 9º andar, Bela Vista e com endereço eletrônico intimacoes@tepedinoadvogados.com, conferindo-lhes os poderes da cláusula *ad judicia et extra*, a fim de que, juntos ou separadamente, representem a outorgante nos autos do **pedido de tutela antecipada em caráter antecedente** ajuizado por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, sob o nº 1001084-19.2020.8.26.0228, conferindo-lhes, ademais, poderes para praticar todo e qualquer ato necessário ao bom e fiel cumprimento desse mandato, ficando facultado o substabelecimento.

São Paulo, 23 de dezembro de 2020

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Paulo André Porto Bilyk Anita Spichler Scal

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUI
VALORES MOBILIÁRIOS L

NIRE 35.222.949.987
CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Pelo presente instrumento particular,

RIO BRAVO FINANCIAL PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet nº 222, blobo B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.001.870/0001-79, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**RIO BRAVO FINANCIAL**"), e

FOSUN INVESTIMENTOS (BRASIL) LTDA., sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Luís Goiás nº 1.586, 2º andar, Mirandópolis CEP 04043-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.972.495/0001-16, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**FOSUN BRASIL**");

únicas sócias da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 72.600.026/0001-81, NIRE 35.222.949.987, com sede na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º Andar, Cidade e Estado de São Paulo ("**Sociedade**"); e, ainda, na qualidade de sócios integrantes,

resolvem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, mediante os seguintes termos e condições, sendo que, para os efeitos do Artigo 8º do Contrato Social da Sociedade, a presente alteração terá o efeito de reunião de sócios-quotistas:

I. DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

1.1. Os sócios, por unanimidade, resolvem destituir o Sr. **CARLOS HENRIQUE ZANVETTOR,** brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 15.353.133-2 e inscrito no CPF/MF nº 115.624.088-36, residente e domiciliado na Capital do

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-065 do cargo de diretor da Sociedade.

1.2 Ato contínuo, os Sócios resolvem, por unanimidade, eleger os Srs.:

1.2.1. **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; para o cargo de **Diretor da Sociedade, responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 558/15**, e

1.2.2. **PAULO ROSSETTI NETTO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; para o cargo **Diretor da sociedade, responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.**

1.3 Os diretores ora nomeados serão investidos, após a aprovação de sua eleição pelo d. Banco Central do Brasil, de todos os poderes necessários à administração da Sociedade, em conformidade com os termos e condições do seu Contrato Social e declaram, sob as penas da lei, nos termos do parágrafo 1º do artigo 1.011 da Lei 10.406/2002, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade e nem condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

1.4. Não obstante as deliberações acima tomadas, os Sócios decidem prever expressamente, a responsabilidade do diretor já eleito **GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO**, pelo **cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11**.

1.5 Diante do acima disposto, o Artigo 6º do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte redação:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

"***Artigo 6°*** *- A sociedade será administrada por uma Diretoria, que será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores sem designação especial, pessoas físicas, sócias ou não, nomeados pelos sócios e destituíveis a qualquer tempo, com prazo de mandato de 4 (quatro) anos, sendo admitida a reeleição.*

Parágrafo Primeiro *- A Diretoria será composta pelos seguintes Diretores, com o prazo de mandato até 16 de abril de 2022, sendo certo que o mandato dos diretores estender-se-á até a posse de seus substitutos:*

(i) ***Paulo André Porto Bilyk****, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como* ***diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 558/15 e diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas pela e Instrução CVM nº 543/13****; e*

(ii) ***Gustavo Henrique de Barroso Franco****, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como* ***diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11****;*

(iii) ***Flávio Pacheco Strunk****, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como* ***diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Instruções CVM nº 558/15 e Instrução CVM nº 543/13****; e*

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(iv) ***Paulo Rossetti Netto***, *brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como* ***diretor responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11****.*

Parágrafo Segundo *- A prática dos atos necessários ou convenientes à administração da sociedade caberá sempre a (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) 1 (um) Diretor em conjunto com um procurador; (iii) 2 (dois) procuradores em conjunto; ou (iv) isoladamente por 1 (um) procurador, mediante procuração com poderes específicos e expressos para tanto.*

Parágrafo Terceiro *- Observadas as disposições do Artigo 7º e parágrafos, os Diretores e Procuradores, na forma descrita no parágrafo anterior, terão poderes para:*

a) representar a sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais;

b) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais; e

c) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importem em responsabilidade ou obrigação da sociedade, inclusive escrituras, cheques, ordens de pagamento, contratos e outros.

Parágrafo Quarto *- As procurações da sociedade deverão ser outorgadas (i) por 02 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto quando se tratar exclusivamente de procurações para fins de representação em processos judiciais ou administrativos e/ou para representação da Sociedade perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais. As procurações deverão mencionar expressamente os poderes conferidos e terem prazo de vigência limitado a, no máximo, 1 (um) ano, sendo que, em caso de procuração com poderes para agir isoladamente, conforme previsto no inciso*

(iv) do parágrafo 2º acima, o prazo máximo será de 06 (seis) meses, exceto quando se tratar de procuração ad judicia em que não haverá prazo limite.

Parágrafo Quinto *- Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, exceto nas formas previstas na legislação vigente.*

Parágrafo Sexto *- Pelos serviços que prestarem à sociedade, perceberão os sócios, a título de remuneração pró-labore, uma importância mensal fixada de comum acordo entre os sócios."*

II. DO COMITÊ DE AUDITORIA

2.1 Os sócios decidem alterar o quadro de membros do Comitê de Auditoria, de forma a consolidar a saída do Sr. **CARLOS HENRIQUE ZANVETTOR** como membro do Comitê de Auditoria em razão da sua destituição da função de diretor da Sociedade.

2.2 Em virtude do item 3.1 acima, os sócios resolvem nomear o Sr. **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, acima qualificado, para a compor o Comitê de Auditoria da Sociedade.

2.3 Diante do acima disposto, o Parágrafo Segundo do Artigo 9º do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 9º** - A Sociedade terá um Comitê de Auditoria, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros, nomeados pelos Sócios por intermédio de Alteração Contratual, sem mandato fixo, devendo um deles ser designado Coordenador, que deverá possuir conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria. A destituição dos membros do Comitê deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua nomeação.*

Parágrafo Primeiro *– Os membros do Comitê de Auditoria deverão ser diretores da sociedade, com pelo menos um ano de efetivo exercício no cargo, salvo exceções previstas na legislação vigente, e não receberão remuneração adicional pelo exercício do cargo.*

Parágrafo Segundo *- O Comitê de Auditoria será composto pelos seguintes membros:*

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(i) ***Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar;*

(ii) ***Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado membro coordenador com conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria; e*

(iii) ***Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065.*

[...]"

III. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1 Face às deliberações acima, aproveitam os sócios da Sociedade para consolidar o Contrato Social, o qual passa a vigorar, na sua íntegra, com a seguinte redação:

"CONTRATO SOCIAL DA
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NIRE 35.222.949.987
CNPJ/MF nº. 72.600.026/0001-81

CAPITULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO

Artigo 1° - A sociedade limitada tem a denominação de **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Artigo 2° - A sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04551-065.

Parágrafo Primeiro - A Sociedade poderá abrir e encerrar filiais no País ou no exterior, conforme deliberação dos sócios representando três quartos do capital social.

CAPITULO II – OBJETO SOCIAL

Artigo 3° – A sociedade tem como objeto:

a) subscrever, isoladamente ou em consórcio com outras sociedades autorizadas, emissões de títulos e valores mobiliários para revenda;
b) intermediar oferta pública e distribuição de títulos e valores mobiliários no mercado;
c) comprar e vender títulos e valores mobiliários por conta própria e de terceiros, observada a regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência;
d) incumbir-se da subscrição, da transferência e da autenticação de endossos, de desdobramento de cautelas, de recebimento e pagamento de resgates, juros e outros proventos de títulos e valores mobiliários;
e) exercer funções de agente fiduciário;
f) instituir, organizar e administrar fundos e clubes de investimentos;
g) constituir sociedade de investimento - capital estrangeiro e administrar a respectiva carteira de títulos e valores mobiliários;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

h) realizar operações no mercado de câmbio, observada a regulamentação vigente;
i) praticar operações de conta margem, conforme regulamentação da CVM;
j) realizar operações compromissadas;
k) praticar operações de compra e venda de metais preciosos, no mercado físico, por conta própria e de terceiros, nos termos da regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil;
l) operar em bolsas de mercadorias e de futuros, por conta própria e de terceiros, observada regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência;
m) prestar serviços de intermediação e de assessoria ou de assistência técnica, em operações e atividades nos mercados financeiros e de capitais;
n) exercer outras atividades expressamente autorizadas, em conjunto, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

Parágrafo Único - A sociedade poderá participar de outras instituições financeiras e manter outras participações mediante aplicação de recursos de incentivos fiscais, desde que previamente aprovado pelo Banco Central do Brasil.

CAPITULO III – DURAÇÃO

Artigo 4° - O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO IV – CAPITAL SOCIAL

Artigo 5° - O capital social é de R$ 3.750.285,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil, duzentos e oitenta e cinco reais) totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, pelos quotistas dividido em 3.750.285 (três milhões, setecentos e cinquenta mil, duzentos e oitenta e cinco) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

QUOTISTAS	Nº. DE QUOTAS	R$	%
Rio Bravo Financial Participações S.A.	3.750.284	3.750.284,00	99,99
Fosun Investimentos (Brasil) Ltda.	1	1,00	0,01
Total	3.750.285	3.750.285,00	100,00

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, de acordo com o disposto no Artigo 1.052 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo - Cada quota é indivisível em relação à sociedade e confere a seu titular o direito a um voto nas deliberações sociais.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6° - A sociedade será administrada por uma Diretoria, que será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores sem designação especial, pessoas físicas, sócias ou não, nomeados pelos sócios e destituíveis a qualquer tempo, com prazo de mandato de 4 (quatro) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - A Diretoria será composta pelos seguintes Diretores, com o prazo de mandato até 16 de abril de 2022, sendo certo que o mandato dos diretores estender-se-á até a posse de seus substitutos:

(i) **Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como **diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 558/15 e diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas pela e Instrução CVM nº 543/13**;

(ii) **Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como **diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11**;

(iii) **Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como **diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos**, **nos termos da Instruções CVM nº 558/15** e **Instrução CVM nº 543/13**; e

(iv) **Paulo Rossetti Netto**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como **diretor responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11**.

Parágrafo Segundo - A prática dos atos necessários ou convenientes à administração da sociedade caberá sempre a (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) 1 (um) Diretor em conjunto com um procurador; (iii) 2 (dois) procuradores em conjunto; ou (iv) isoladamente por 1 (um) procurador, mediante procuração com poderes específicos e expressos para tanto.

Parágrafo Terceiro - Observadas as disposições do Artigo 7º e parágrafos, os Diretores e Procuradores, na forma descrita no parágrafo anterior, terão poderes para:

a) representar a sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais;

b) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais; e

c) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importem em responsabilidade ou obrigação da sociedade, inclusive escrituras, cheques, ordens de pagamento, contratos e outros.

Parágrafo Quarto - As procurações da sociedade deverão ser outorgadas (i) por 02 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto quando se tratar exclusivamente de procurações para fins de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

representação em processos judiciais ou administrativos e/ou para representação da Sociedade perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais. As procurações deverão mencionar expressamente os poderes conferidos e terem prazo de vigência limitado a, no máximo, 1 (um) ano, sendo que, em caso de procuração com poderes para agir isoladamente, conforme previsto no inciso (iv) do parágrafo 2º acima, o prazo máximo será de 06 (seis) meses, exceto quando se tratar de procuração ad judicia em que não haverá prazo limite.

Parágrafo Quinto - Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, exceto nas formas previstas na legislação vigente.

Parágrafo Sexto - Pelos serviços que prestarem à sociedade, perceberão os sócios, a título de remuneração pró-labore, uma importância mensal fixada de comum acordo entre os sócios.

CAPÍTULO VI - DA REUNIÃO DE QUOTISTAS

Artigo 8º - As Reuniões de Quotistas realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo que, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, obrigatoriamente, os sócios deliberarão sobre as contas dos administradores, o balanço patrimonial, resultado econômico e designarão os diretores, quando for o caso.

Parágrafo Primeiro - A convocação da Reunião será efetuada de acordo com o previsto no Parágrafo 3º do Artigo 1152 do Código Civil Brasileiro, dispensável quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia (Parágrafo 2º do Artigo 1072 do Código Civil Brasileiro).

Parágrafo Segundo - Todas as deliberações serão tomadas nas Reuniões de Quotistas, sendo que as matérias abaixo elencadas dependem, no mínimo, dos votos correspondentes a:

(i) três quartos (¾) do capital social, as seguintes matérias:

a) a modificação do Contrato Social, inclusive para a inclusão ou exclusão de qualquer sócio, observado o disposto no Artigo 20;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

b) a incorporação, a fusão e a dissolução da sociedade, ou qualquer outra espécie de reorganização envolvendo a sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;

c) a designação de administradores;

d) a destituição dos administradores;

e) o modo de remuneração dos administradores;

f) a destinação das perdas ou dos lucros líquidos apurados no exercício;

g) a aprovação de qualquer alteração material nos negócios, o ingresso em qualquer outro ramo de negócio, a suspensão dos negócios da sociedade, a alteração da denominação da sociedade ou da localização de sua sede, a abertura ou o encerramento de filiais no País ou no exterior;

h) a transformação da sociedade em outro tipo societário;

i) a aprovação do aumento de capital da sociedade;

j) a nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;

k) a aprovação da constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre ativos da sociedade, sejam bens móveis ou imóveis, incluindo, sem limitação, o penhor, a cessão ou a transferência de receitas ou créditos da sociedade como garantia de qualquer operação assumida pela mesma, seja ela financeira ou não, sempre que o valor total dos bens afetados por qualquer tipo de ônus ou gravame aqui descrito, considerando-se individualmente cada transação ou uma série de transações relacionadas, exceder 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da sociedade, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado, excluindo-se, contudo, as operações constantes do plano de negócios ou orçamento previamente aprovado pelos sócios nos termos deste Contrato Social;

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

l) a aprovação de qualquer alienação ou aquisição de qualquer ativo fixo ou grupo de ativos fixos, cujo valor exceda 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da sociedade, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado;

m) a aprovação de quaisquer investimentos e/ou empréstimos ou financiamentos de qualquer espécie que, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, aumente o endividamento total da sociedade em mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da mesma, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado;

n) a aprovação de qualquer ato extraordinário no cumprimento de obrigações não previstas em lei ou neste Contrato;

o) a aprovação da política de limites de crédito da sociedade;

p) a aprovação da nomeação dos auditores independentes da sociedade, conforme o caso;

q) a aprovação da entrega de qualquer ativo da sociedade a agente fiduciário, a fim de garantir credores; e

r) a aprovação de qualquer capitalização, reavaliação de ativos, redução do capital ou outra alteração na forma de capitalização da sociedade.

(ii) pela maioria dos presentes, nos demais casos, conforme previsto na legislação em vigor ou no presente Contrato Social.

Parágrafo Terceiro - A Reunião de Quotistas fica dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que dela seria objeto.

Parágrafo Quarto - Qualquer sócio poderá ser representado por procurador com poderes especiais, sendo então considerado presente à Reunião de Quotistas.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE AUDITORIA

Artigo 9º - A Sociedade terá um Comitê de Auditoria, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros, nomeados pelos Sócios por intermédio de Alteração Contratual, sem mandato fixo, devendo um deles ser designado Coordenador, que deverá possuir conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria. A destituição dos membros do Comitê deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Auditoria deverão ser diretores da sociedade, com pelo menos um ano de efetivo exercício no cargo, salvo exceções previstas na legislação vigente, e não receberão remuneração adicional pelo exercício do cargo.

Parágrafo Segundo - O Comitê de Auditoria será composto pelos seguintes membros:

(i) **Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar;

(ii) **Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado membro coordenador com conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria; e

(iii) **Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065

Parágrafo Terceiro – São atribuições do Comitê de Auditoria:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

a) estabelecer as regras operacionais de funcionamento do Comitê de Auditoria, que deverão ser aprovadas pela diretoria da Sociedade;

b) recomendar à Administração da Sociedade, a entidade a ser contratada para prestação dos serviços de auditoria independente, bem como a sua substituição;

c) revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;

d) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade, além de regulamentos e códigos internos;

e) avaliar o cumprimento, pela Diretoria da Sociedade, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos, bem como recomendar ao Conselho de Administração, caso este esteja estabelecido, a resolução de eventuais conflitos entre os auditores externos e a Diretoria;

f) estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador da informação e da sua confidencialidade;

g) recomendar à Diretoria da Sociedade correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições;

h) reunir-se, no mínimo, trimestralmente, com a Diretoria da Sociedade e auditorias independente e interna;

i) verificar, por ocasião de suas reuniões, o cumprimento de suas recomendações e/ou esclarecimentos às suas indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando em Atas os conteúdos de tais encontros;

j) se houver Conselho Fiscal, reunir-se com tal órgão, por solicitação do mesmo, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

k) demais atribuições determinadas pelo Banco Central do Brasil.

Artigo 10º - O Comitê de Auditoria deverá elaborar ao final dos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro, documento denominado relatório do comitê de auditoria, que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) atividades exercidas no âmbito de suas atribuições, no período;

b) avaliação da efetividade dos sistemas de controle interno da instituição, no cumprimento do disposto na Resolução 2.554, de 24 de setembro de 1998, e com evidenciação das deficiências verificadas;

c) descrição das recomendações apresentadas à diretoria, com evidenciação daquelas não acatadas e respectivas justificativas;

d) avaliação da efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à instituição, além de regulamentos e códigos internos, com evidenciação das deficiências detectadas; e

e) avaliação da qualidade das demonstrações contábeis relativas aos respectivos períodos, com ênfase na aplicação das práticas contábeis adotadas no Brasil e no cumprimento de normas editadas pelo Banco Central do Brasil, com evidenciação das deficiências detectadas.

Parágrafo Primeiro – O Comitê de Auditoria deve manter à disposição do Banco Central do Brasil e da Diretoria da instituição o relatório do comitê de auditoria, pelo prazo mínimo de cinco anos, contados de sua elaboração.

Parágrafo Segundo – O comitê de auditoria deve publicar, em conjunto com as demonstrações contábeis semestrais, resumo do relatório do comitê de auditoria, evidenciando as principais informações contidas naquele documento.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

CAPÍTULO VIII - DA OUVIDORIA

Artigo 11 - A sociedade terá um componente organizacional de Ouvidoria com o objetivo de mediar e dirimir conflitos, tendo como atribuição assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares relativas aos direitos do consumidor, atuando como canal de comunicação entre a empresa e os clientes e usuários de seus produtos e serviços.

Artigo 12 - Constituem atribuições da Ouvidoria:

a) atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às reclamações dos clientes e usuários de produtos e serviços da sociedade, que não forem solucionadas pelo atendimento habitual realizado por nossos analistas;

b) prestar os esclarecimentos necessários e dar ciência aos reclamantes acerca do andamento de suas demandas e das providências adotadas;

c) informar aos reclamantes o prazo previsto para resposta final, o qual não pode ultrapassar 10 (dez) dias úteis, podendo ser prorrogado uma única vez de forma justificada;

d) encaminhar resposta conclusiva para a demanda dos reclamantes até o prazo informado na alínea "c";

e) manter a diretoria da Sociedade informada sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores da instituição para solucioná-los;

f) propor à diretoria da sociedade medidas corretivas ou de aprimoramento de procedimentos e rotinas, em decorrência da análise das reclamações recebidas;

g) elaborar e encaminhar à auditoria interna e à Diretoria da sociedade, ao final de cada semestre, relatório quantitativo e qualitativo acerca da atuação da Ouvidoria, contendo as proposições de que trata a alínea "f".

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

Artigo 13 - O Ouvidor, com as atribuições e encargos previstos na regulamentação vigente, será indicado pela Administração e terá mandato com prazo de duração indeterminado. A destituição do Ouvidor, quando ocorrer, deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua indicação.

Artigo 14 - A sociedade deverá:

(i) criar condições adequadas para o funcionamento da ouvidoria, bem como para que sua atuação seja pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção; e

(ii) assegurar o acesso da ouvidoria às informações necessárias para a elaboração de resposta adequada às demandas recebidas, com total apoio administrativo, podendo requisitar informações e documentos para o exercício de suas atividades no cumprimento de suas atribuições.

CAPÍTULO IX - DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 15 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social, serão levantados o balanço patrimonial e o de resultado econômico do exercício, serão deduzidos os prejuízos, se houver, e a provisão para o imposto de renda.

Artigo 16 - Serão levantados balanços semestrais, em cumprimento a regulamentação em vigor sobre a matéria e, a critério da Diretoria, em intervalos menores, e com base nesses balanços distribuir lucros.

Artigo 17 - As perdas ou os lucros líquidos apurados terão a destinação que lhes for determinada pelos sócios representantes de três quartos (¾) do capital social e serão distribuídos na proporção das quotas por eles detidas.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

CAPÍTULO X - NEGÓCIOS ESTRANHOS AO OBJETO SOCIAL

Artigo 18 - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de quaisquer dos sócios, diretores, procuradores ou funcionários, que a envolverem em obrigações relativas a operações ou negócios estranhos ao objeto social.

CAPÍTULO XI – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Artigo 19 - As quotas não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros, exceto àqueles pertencentes ao mesmo grupo econômico do sócio que ofertar suas quotas, sem que sejam previamente oferecidas aos demais sócios, que poderão exercer o direito de preferência, proporcional às respectivas participações no capital social, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento de comunicação por escrito do sócio que deseja vender suas quotas. Não havendo interesse por parte dos demais sócios, as quotas poderão ser ofertadas a terceiros, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º, Parágrafo Segundo, item (i), (a), nos mesmos termos e condições a que foram oferecidas aos sócios.

Parágrafo Único - Será permitida a exclusão de sócio nos casos previstos na legislação em vigor, em especial, nos Artigos 1.004, Parágrafo Único, 1.030 e seu Parágrafo Único e 1.085 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 20 - Em caso de retirada, morte, invalidez, incapacidade, aposentadoria, falência ou dissolução de qualquer dos sócios, os sócios remanescentes poderão recusar a entrada de novo sócio na sociedade.

Parágrafo Único - O sócio retirante, morto, inválido, incapaz, aposentado, falido ou dissolvido (ou seus herdeiros, sucessores ou representantes) fará jus ao recebimento do valor patrimonial de suas quotas, apurado de acordo com o balanço patrimonial levantado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da data da comunicação da ocorrência à sociedade. Os haveres do sócio que se encontrar em qualquer uma das situações neste item elencadas, serão pagos, a quem de direito, em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a apuração dos haveres, as quais serão atualizadas monetariamente pela variação *pro rata temporis* do IGPM/FGV ou índice que venha a substituí-lo.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

CAPÍTULO XII – DISSOLUÇÃO

Artigo 21 - A sociedade poderá ser dissolvida nas hipóteses previstas em Lei ou mediante deliberação de sócios representantes de pelo menos três quartos (¾) do capital social. Havendo dissolução, os sócios representando pelo menos três quartos (¾) do capital social nomearão o respectivo liquidante, observando-se, quanto à forma, as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - Ficando o quadro social reduzido a apenas 1 (um) sócio, deverá ser recomposto o quadro social, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do evento.

CAPÍTULO XIII – INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Artigo 22 - O presente Contrato Social e a Sociedade reger-se-ão pelas disposições do Código Civil Brasileiro aplicáveis às sociedades limitadas, observando-se que, nos casos omissos ou duvidosos, aplicar-se-ão, subsidiariamente, as disposições da Lei n° 6.404/76 ("Lei das Sociedade Anônimas") e respectivas alterações.

CAPÍTULO XIV – FORO DA SOCIEDADE

Artigo 23 - Para todas as questões oriundas deste contrato, fica, desde já, eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja."

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual forma e teor, com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2020

Restante da página deixada propositalmente em branco.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

JUCESP
15 10 20

Página de assinaturas da Décima Alteração do Contrato Social da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., datada de 03 de fevereiro de 2020

DIRETORES NOMEADOS:

PAULO ROSSETTI NETTO

FLAVIO PACHECO STRUNK

NOVO MEMBRO DO COMITÊ DE AUDITORIA:

FLAVIO PACHECO STRUNK

SOCIOS:

RIO BRAVO FINANCIAL PARTICIPAÇÕES S.A.

FOSUN INVESTIMENTOS (BRASIL) LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome: Letícia Tiense Blazzi
RG: CPF: 449.858.988-21
CPF/MF:

2. _____
Nome: Nicelia Amaral dos Santos
RG: CPF:311.965.258-03 RG: 41.496.238-2
CPF/MF:

JUCESP
15 OUT 2020

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
434.785/20-9

JUCESP SEDE

Rio Bravo Investimentos Jurídico

14º Tabelião de Notas
Dr. Paulo Tupinambá Vampré
São Paulo - SP

LIVRO 5710 **PÁGINA 207**

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

VALIDADE: 1 (UM) ANO.

Aos **16 (dezesseis) dias do mês de junho de 2020 (dois mil e vinte)**, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, compareceu perante mim, Smith Antunes Justino, escrevente do **14º Tabelião de Notas**, em **VIDEOCONFERÊNCIA DIGITAL iniciada às 15:00 horas**, nos termos do provimento 100 do CNJ, de 26/05/2020, como
OUTORGANTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet nº 222, 3º andar, bloco B, Vila Olimpia, com sua última alteração do contrato social datada de 07/11/2018, registrada na JUCESP sob nº 116.094/19-9, que fica arquivado nestas notas no **"Classificador Eletrônico"**, neste ato representada por seu Diretores, **PAULO ANDRÉ PORTO BILYK,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 15.186.058-0-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 089.303.788-54; e **GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 3.161.715-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob nº 541.724.707-34, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representam e declaram que a consolidação contratual acima mencionada é o último ato constitutivo registrado.
Os presentes capazes, identificados por mim, escrevente, por meio do reconhecimento facial, como sendo os próprios e assinados ao final utilizando o respectivo certificado digital emitido pela ICP-Brasil, dou fé. Pela outorgante, na forma representada, me foi dito que por este instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui seus bastante procuradores, **ITEM "A": VANESSA ZAMPOLO FALEIROS**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n° 29.925.805-1 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n°. 306.816.518-06**, ANITA SPICHLER SCAL,** brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 21.617.495-8-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 278.621.288-00; **EVANDRO GAMBRA BUCCINI**, brasileiro, solteiro, maior, economista, portador da cédula de identidade RG nº 33.250.223-5-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 227.977.018-01; **PAULO ROSSETTI NETTO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 257.925.828-07; **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/ME nº 036.606.046-58 e **MAURICIO PICCINATO XAVIER**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n° 28.275.483 SSP e inscrito no CPF/ME n° 217.519.748-47 **ITEM "B": XIAOYING ZHANG**, chinesa, solteira, administradora de negócios, portadora do Registro Nacional de

Estrangeiros (RNE) nº V621893-Z **CGPI/DIREX/DPF**, inscrita no CPF/MF sob o nº 234.131.118-09; **CARMELITA DO CARMO SILVA**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 18.901.154-3-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 124.872.378-30**, HUANG LING WEI,** chinesa, solteira, maior, administradora, portador da cédula de identidade RG nº 36.863.237-4-SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 213.070.578-29, **ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA,** brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 37.051.393-9-SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 368.973.018-09; **EVELINE CARABELI,** brasileira, solteira, maior, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 42.572.829-8-SSP-SP, inscrita sob o no CPF/ME sob o nº 311.394.458-98; **THALES AIRES DE PAIVA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 33.954.852-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 375.918.938-58, todos com endereço comercial na sede da Outorgante, com endereço comercial situado à Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065 ("Outorgados"). Observadas as restrições, limitações e condições do contrato social e as previsões contidas na lei, a Outorgante confere aos Outorgados amplos, gerais e ilimitados poderes para que eles possam tratar de todos os negócios, direitos, bens e interesses da Outorgante e dos fundos de investimentos que ela administra, inclusive os fundos de investimentos imobiliários, enquanto, instituição financeira privada e instituição administradora e gestora de fundos de investimentos, doravante simplesmente denominados FUNDOS, **podendo para tanto qualquer um dos procuradores qualificados no item "A" em conjunto com um (01) diretor da Outorgante ou em conjunto com outro procurador do item "A"; ou ainda, qualquer um dos procuradores qualificados no item "B" em conjunto com um (01) diretor da Outorgante ou em conjunto com um (01) procurador da Outorgante qualificado no item "A"**, praticar junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), ao Banco Central do Brasil ("BACEN"), os atos necessários para a constituição, administração e gestão de quaisquer FUNDOS, firmando todas e quaisquer solicitações que se fizerem necessárias visando a constituição e funcionamento de FUNDOS, o registro de distribuição de quotas, bem como quaisquer outros documentos complementares necessários a constituição, funcionamento, administração e gestão dos mesmos, tais como, mas não limitados a solicitação de autorizações especiais, autorizações para emissão de novas quotas, para alteração de regulamentos e quaisquer outras; firmar contratos de distribuição pública, de custódia ou de prestação de serviços de administração de quotas; representar a Outorgante perante a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão, a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), a BM&FBOVESPA Supervisão de Mercados – BSM, a CETIP – S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"); Câmara de Ações e Renda Fixa Privada (antiga CBLC), entre outras; nas assembleias gerais de quotistas dos FUNDOS, e nas assembleias gerais da Outorgante, firmando as respectivas atas; assinar em nome da Outorgante os boletins de subscrição e de integralização de quotas; emitir certificados de investimento; firmar as escrituras de integralização de quotas mediante a transferência para os patrimônios dos FUNDOS da propriedade fiduciária de bens imóveis, administrar referidos bens e direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis integrantes dos patrimônios dos Fundos constituídos; comprar, vender, permutar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar ou adquirir, gravar, hipotecar ou onerar bens do ativo da Outorgante ou do patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela administrados respeitadas as restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, de , observando-se, também, quaisquer restrições que possam conter em seus estatutos sociais, atos constitutivos e/ou regulamentos, inclusive na lei vigente, ou prometer fazê-los, sejam móveis,

imóveis ou semoventes, assim como direitos, ações, debêntures e valores mobiliários; assinar compromissos e assumir obrigações; alterar, prorrogar ou rescindir contratos; firmar contratos de qualquer natureza, inclusive de empreitada, global ou de lavor, contratos de construção, com pagamento em dinheiro ou mediante permuta por imóveis; ajustar e aceitar cláusulas, condições e preços; combinar prazos, multas, juros; descrever e caracterizar bens; receber valores, passar recibos e dar quitação; dar e receber arras; assinar os respectivos instrumentos dos negócios ou transações que efetivar, sejam públicos ou particulares; transmitir e receber direitos, ações, posse e domínio; responder e exigir que respondam pela evicção; emitir e endossar títulos de crédito, especialmente notas promissórias, firmar memoriais de incorporação e de individualização de imóveis, aceitar ou recusar plantas, projetos, prospectos, cronogramas, quadros de áreas, memoriais, orçamentos, estudos de viabilidade técnica, comercial, econômica e/ou financeira de empreendimentos; representar a Outorgante nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, inclusive em suas respectivas autarquias, como ante cartórios judiciais e extrajudiciais, agências imobiliárias, companhias de seguros e institutos previdenciários; abrir, movimentar e liquidar contas bancárias em nome da Outorgante ou dos Fundos de Investimentos por ela administrados, junto ao Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal ("CEF"), Banco do Brasil S.A., e quaisquer outros estabelecimentos bancários, sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários ou entidades afins, observando-se, também, quaisquer restrições que possam conter em seus estatutos sociais, atos constitutivos e/ou regulamentos; emitir e endossar cheques, verificar saldos e extratos de contas; requisitar talões de cheques; fazer depósitos e retiradas mediante recibos; ordenar pagamentos por qualquer meio; firmar contratos de câmbio, fazer investimentos ou aplicações e os resgatar, em quotas de fundos de aplicação financeira, ou de fundos de renda fixa e ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados e representá-la onde mais preciso for ou com esta se apresentar, usando dos mais amplos poderes permitidos em direito; praticar, promover, requerer e assinar tudo o que for a bem dos direitos e interesses da Outorgante; fazer provas, justificativas, assinar, encaminhar e retirar documentos ou papéis, prestar informações, assinando declarações necessárias; outorgar, assinar e receber escrituras em geral, bem como retificar, ratificar e aditar termos, contratos ou escrituras, pagar e requerer devoluções de impostos, taxas, inclusive de fiscalização do Mercado de Títulos e Valores Mobiliários, contribuições, emolumentos ou custas; requerer e receber benefícios, isenções, imunidades; representar a Outorgante perante o Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS"), Delegacia Regional do Imposto de Renda e em seus demais órgãos, Receita Federal, Ministério da Fazenda, Prefeituras bem como órgãos municipais e estaduais, praticando todos os atos necessários; contratar locações ou arrendamentos; receber aluguéis e passar recibos, dando quitação; pagar e receber taxas e contribuições, aceitar ou impugnar inquilinos e seus fiadores, fazer cobranças amigáveis ou judiciais; constituir (i) procurador "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, concedendo-lhe os poderes especiais previstos no art. 38 do CPC; bem como (ii) procurador "ad – negocia" para representar a Outorgante e os FUNDOS em quaisquer órgãos municipais, estaduais e federais; praticar atos que dependam anuência, outorga e assinatura em que a Outorgante ou FUNDOS administrados e/ou geridos por ela, na qualidade de instituição financeira privada e instituição administradora e gestora de FUNDOS for autora, ré ou por qualquer outro modo interessada, praticando enfim, todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato e dentro dos poderes ora delegados. **O PRESENTE INSTRUMENTO TERÁ VALIDADE POR 01 (UM) ANO A CONTAR DESTA DATA. Todos os dados dos outorgados,**

bem como os poderes ora conferidos, foram fornecidos pela outorgante, que se responsabiliza por sua exatidão. A Outorgante por meio de seus representantes declaram finalmente, que: **a)** que leu e lhe foi lido o conteúdo da presente procuração; **b)** que compreendeu inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente a sua vontade; **c)** não tem dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anui integralmente. Declaro que, nesta data, acessei a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do *site* "www.indisponibilidade.org.br", e obtive a informação de que **não consta indisponibilidade** em nome da outorgante, conforme comprova o respectivo código *HASH: d0b6.4c4c.fdd2.37f8.030f.9c1d.c06a.7302.be69.9e3e.* A pedido da outorgante, por suas declarações verbais e documentos apresentados, lavrei a presente procuração de forma eletrônica, que lhe sendo lida em videoconferência, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme sua vontade, aceitam, outorgam e assinam, com seu certificado digital (ICP3A). Em virtude desta procuração ser nativamente digital em PDF-A, sua numeração definida como livro 5.710, páginas 207 à 212 é somente para fins de rastreamento, comunicação ao portal judicial, selo digital e backup fisico. **CUSTAS:** Tabelião: R$ 140,44, Estado: R$ 39,91, Sec. da Fazenda: R$ 27,32, Imposto ao Município: R$ 3,00, Ministério Público: R$ 6,74, Registro Civil: R$ 7,39, Tribunal de Justiça: R$ 9,64, Santa Casa: R$ 1,40, **Total: R$ 235,84**. Eu, Smith Antunes Justino, escrevente, escrevi, li e assino com meu certificado digital ICP3A, encerrando a videoconferencia no horário constante na reprodução da minha assinatura. Eu, Olavo Simões Iasco Feltrin, Substituto, subscrevo, com meu certificado digital ICP3A.

A confirmação da lavratura e da cobrança deste ato poderão ser verificados após 24hs no site: https://selodigital.tjsp.jus.br mediante a informação do código QRCode abaixo ou pelo número do selo digital.

SELO DIGITAL Nº:1112291PR035974316062020Y

14º TABELIÃO DE NOTAS VAMPRÉ
Rua Antônio Bicudo, 64, Cep 05418-010- São Paulo- SP
Fone: (11) 3065-4500 - Whatsapp(11) 94135-5333
E-mail: 14cnsp@vampre.com.br

Assinado digitalmente por:
PAULO ANDRE PORTO BILYK
CPF: 089.303.788-54
Certificado emitido por AC SOLUTI Multipla
Data: 16/06/2020 15:51:13 -03:00

e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: CMCUQ-T9Y3E-YBCMY-PZV3U

Matrícula Notarial Eletrônica: 111229.2020.06.16.00000013-24

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- PAULO ANDRE PORTO BILYK (CPF 089.303.788-54) em 16/06/2020 15:51
- GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO (CPF 541.724.707-34) em 16/06/2020 15:55
- SMITH ANTUNES JUSTINO (CPF 348.862.808-62) em 16/06/2020 15:59
- OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN (CPF 145.646.178-85) em 16/06/2020 16:19

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/CMCUQ-T9Y3E-YBCMY-PZV3U

Assinado digitalmente por:
OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN
CPF: 145.646.178-85
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 16/06/2020 16:31:02 -03:00

e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AAGJQ-UWW2D-2XPYL-5B53A

Matrícula Notarial Eletrônica: 111229.2020.06.16.00000013-24

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✔ OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN (CPF 145.646.178-85) em 16/06/2020 16:31

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/AAGJQ-UWW2D-2XPYL-5B53A

85870000000-6 23270185112-1 10590000672-0 05320210205-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Titulo

07 - Data de Vencimento
05/02/2021

02 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo/SP Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,27

03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe
72.600.026	(11)3509-6600	1

09 - Número do DARE
210590000672053

06 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

Emissão: 06/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Banco

210590000672053-0001

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento

DARE-SP

Documento Detalhe

01 - Código de Receita – Descrição: **304-9** — Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo

02 - Código do Serviço – Descrição: TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)

19 - Qtde Serviços: 1

15 - Nome do Contribuinte
Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Titulo

03 - Data de Vencimento: 05/02/2021

04 - Cnpj ou Cpf: 72.600.026/0001-81

06 -

09 - Valor da Receita: R$ 23,27

12 - Acréscimo Financeiro: R$ 0,00

16 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo/SP Sao Paulo SP

05 -

07 - Referência

10 - Juros de Mora: R$ 0,00

13 - Honorários Advocatícios: R$ 0,00

18 - Nº do Documento Detalhe
210590000672053-0001
Emissão: 06/01/2021

17 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

08 -

11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração: R$ 0,00

14 - Valor Total: **R$ 23,27**

85870000000-6 23270185112-1 10590000672-0 05320210205-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Titulo

07 - Data de Vencimento
05/02/2021

02 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo/SP Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,27

03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe
72.600.026	(11)3509-6600	1

09 - Número do DARE
210590000672053

06 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

Emissão: 06/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Contribuinte

bradesco net empresa

Conta de débito: N° Banco: 237 | Agência: 3114 | Conta: 376935 | Tipo: Conta-Corrente
Canal de pagamento: Net Empresa
Data de pagamento: 07/01/2021 Horário: 10:49:54
Nº de controle: 040.890.763.080.924.729

Empresa: **TEPEDINO, BEREZOWSKI E POPPA SOC ADVO | CNPJ: 013.619.483/0001-59**

COMPROVANTE DE PAGAMENTO
DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

N° de controle do DARE: **210590000672053**

Valor: **R$ 23,27**

Código de barras

85870000000-6 23270185112-1 10590000672-0 05320210205-0

Autenticação Bancária

019.817.947

Autenticação

rHfs44fN LBdHUaNt d8F2h8HL X2vXrRg* lvqdu2@E do3wEXd* 5X5qCXpU bZZWuNB7
gEnkasJ2 S7lhps4N nyr#4s9r rO2QDBys kjYFsSf4 LUcADbjx EQN6Gv9F Iz9TNAZd
x*VmKqcK MKuNNtBp 64gxTDNc 3Uh33py? 8U8m29Pw bfsSpQLs 00500721 00030023

Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT-126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº SF-13836-561535/1999

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Alô Bradesco 0800 704 8383 Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana. Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMO. SR. DESEMBARGADOR PRESIDENTE DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, sediada na Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, em São Paulo, Capital, vem, por seus advogados abaixo assinados, regularmente constituídos (doc. 1), com fundamento no art. 1.015, inc. I, interpor **AGRAVO DE INSTRUMENTO, COM PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DA TUTELA RECURSAL**, da r. decisão de fls. 473/475, proferida nos autos do pedido de tutela antecipada em caráter antecedente ajuizado por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, cj. 141, Itaim Bibi, em São Paulo, Capital, CEP 04538-132 contra a agravante e contra o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.201.140/0001-90, com sede na Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, em São Paulo, Capital (Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228).

TEMPESTIVIDADE

Manifestamente tempestivo o presente agravo de instrumento, protocolado hoje, 23.12.2020, antes do termo inicial do prazo recursal, a teor do art. 218, § 4º, do CPC[1], uma vez que a agravante ainda não foi intimada da r. decisão agravada, proferida no dia de ontem, 22.12.2020, no Plantão Judiciário.

CUSTAS

Em cumprimento ao § 1º do art. 1.017 do CPC, acompanha o presente recurso a guia das custas devidas ao Estado para interposição de agravo de instrumento, devidamente quitada, no valor de R$ 276,10 (doc. 2).

CABIMENTO

Informa a agravante o cabimento do presente recurso com base no art. 1.015, inciso I do Código de Processo Civil, eis que a r. decisão recorrida versou sobre o pedido de tutela de urgência formulado pela agravada nos autos do pedido de tutela antecipada em caráter antecedente de origem.

PROCURADORES E ENDEREÇOS

Informa, outrossim, para efeitos do art. 524, III, do CPC, que a agravante é representada pelos advogados **Ricardo Tepedino, Aluísio Cabianca Berezowski** e **Bruno Pedreira Poppa**, inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção do Estado de São Paulo, respectivamente, sob os nºs **143.227-A, 206.324** e **247.327**, todos com escritório na cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 283, 9º andar, cj. 92.

A agravada Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações é representado por **Walfrido Jorge Warde Júnior, Felipe Emmanuel de Figueiredo, Rodrigo Jesuino Bittencourt** e **Caetano de Vasconcellos Neto,** inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, subseção do Estado de São Paulo, sob os nºs **139.503,**

[1] § 4º Será considerado tempestivo o ato praticado antes do termo inicial do prazo.

375.462, 389.758 e **429.987**, com endereço na cidade de São Paulo, Alameda Itu, nº 852, 7º andar.

O Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping ainda não foi citada e por isso não possui representação processual nos autos originários.

CÓPIAS NECESSÁRIAS E OBRIGATÓRIAS

Em atendimento ao quanto disposto no art. 1.017, informa a agravante que deixa de instruir o presente recurso com os documentos listados no referido artigo, eis que os autos de origem são digitais e podem ser acessados por meio de consulta ao *site* do e. TJSP, ressaltando, ainda, que sempre que se fizer referência ao número de folhas, se aludirá à numeração do feito em 1ª instância.

Ademais, a agravante também comunica que o presente recurso vem acompanhado das seguintes peças, cuja autenticidade é ora declarada pelos signatários, sob as penas da lei:

> Doc. 3: Material descritivo das alternativas para a transferência da fração ideal do imóvel detido indiretamente pelo Grupo Cyrela por meio do FII Grand Plaza;
> Doc. 4: Planilha com as dúvidas apresentadas pelos quotistas acerca da operação de cisão parcial;
> Doc. 5: Cópia integral dos autos originários.

* * *

Requer-se, assim, a imediata distribuição deste recurso, para que o eminente relator sorteado analise o **pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal** adiante formulado e, ao final, dê **provimento** ao presente agravo de instrumento, pelas razões ora anexadas.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 23 de dezembro de 2020

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

Ilustre Tribunal,

Colenda Câmara,

DECISÃO AGRAVADA FUNDADA NO "*TEMPO-INIMIGO*",
MAS FRUTO, NA VERDADE, DAS ARTIMANHAS DO "LITIGANTE-INIMIGO"

1. Embora nestas razões recursais se façam denúncias graves e fundadas à agravada, há de se reconhecer a excelência da sua petição inicial para o propósito para o qual foi habilmente alinhavada: enganar o MM. Juízo *a quo*, apresentando-lhe uma lide muito bem exposta, de fácil compreensão, "redonda" mesmo, para se lançar mão do jargão popular.

2. Assim exposta, tão caprichosamente construída na base da impostura, raro seria o magistrado que não deferiria a liminar ora recorrida, suspendendo a operação de cisão do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, a qual será minudentemente exposta logo a seguir.

3. Tanto assim que, não fossem as premissas falsas que a alicerçam, não por *error in judicando*, mas em virtude da extremada má-fé da recorrida, pouco ou nada se lhe poderia criticar. Mas justamente porque a inicial só faz trazer fabulações, não é verdade que, como asseverado nesse r. *decisum*, "*afigura-se provável o direito invocado pela parte autora na inicial*", assim como inexiste o perigo nela vislumbrado de, não concedida a medida, sobrevir "*grave dano ao exercício dos direitos da parte autora, no tocante ao mencionado fundo de investimento imobiliário e, sobretudo, para salvaguardar o resultado útil do processo principal, considerando-se que a cisão do fundo, uma vez ocorrida, pode acarretar situação irreversível, atingindo inclusive terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo*" (fls. 474).

4. Não se cogita, na espécie, do "*tempo-inimigo*", consoante a erudita menção de S. Exa. a Cândido Dinamarco (fls. 474), pois o *periculum in mora* alardeado na inicial não passa de comprovada impostura. Cuida-se, isso sim, parafraseando-se o mesmo jurista, do "*litigante-inimigo*", que se valeu do Judiciário para fazer valer pretensão mesquinha, em prejuízo de cerca de milhares de pequenos cotistas individuais, que

aplicaram suas economias no mencionado fundo imobiliário e aderiram maciçamente à proposta da sua cisão, pois a todos mais benéfica (e à agravada, praticamente inócua).

5. É o que se passará a demonstrar, confiando a agravante, desde já, em que posta a lide em seus trilhos verdadeiros, será revogada a tutela de urgência conquistada na base do mais puro artifício.

UMA CAUSA INVENTADA:
LIMINAR PESCADA EM ÁGUA TURVAS

6. A agravada Cyrela Commercial Properties (que doravante será designada apenas de 'CCP'), compareceu em Juízo na data de ontem, já no recesso forense, para postular uma tutela de urgência, rapidamente deferida pelo MM. Juízo *a quo* em sistema de *plantão*, para sustar os efeitos de uma deliberação dos quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping para cisão parcial deste veículo.

7. Trata-se de uma discussão que, ao contrário do que alegou a agravada, não surgiu da noite para o dia, vindo ocorrendo há alguns meses, com sua ampla participação. A própria votação em questão, p. ex., foi divulgada aos quotistas em 30.11.2020 e levou vinte dias. Mas a CCP, já ciente do seu resultado, quis aguardar o seu encerramento. Sua estratégia, que colheu frutos em 1º grau, foi a de buscar sustar os efeitos da cisão do FII Grand Plaza na base do 'susto', aproveitando-se da urgência postiça que fabricou para pressionar o seu pedido a ser apreciado sem observância do contraditório.

8. Essa pressa artificiosa, no entanto, foi meticulosamente calculada para dificultar ao máximo que a Rio Bravo tivesse a oportunidade de se manifestar antes da apreciação da tutela de urgência, cujo efeito está longe de ser inofensivo (em especial aos demais quotistas do Fundo), implicando em danos reversos dos mais graves, ao contrário do que a agravada faz parecer em sua especiosa petição.

9. Não há exagero em dizer que a presente causa foi redigida na tinta da má-fé, faltando de forma deliberada com a verdade dos fatos e se valendo de acusações

fictícias e injuriosas para perseguir o objetivo de embaraçar o cumprimento de medida relevante à preservação do interesse dos demais quotistas do Fundo, prejudicados por um risco que se origina da situação particular e pessoal da recorrida.

10. Permita-se, assim, traçar um breve histórico da origem do FII Grand Plaza e das razões que levaram à deliberação pela sua cisão, para se deixar clara a absoluta falta de credibilidade da versão narrada pela agravada e que amparou o deferimento da r. decisão liminar que ora se busca suspender e revogar.

A ORIGEM DO FII GRAND PLAZA E A AUTUAÇÃO FISCAL
RISCO DERIVADO DA POSIÇÃO PESSOAL DA AGRAVADA

11. O FII Grand Plaza, foi estabelecido em 1997[2] com o propósito de investir no empreendimento Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André[3]. Sua administradora, então, não era a Rio Bravo, mas o Unibanco. A ora agravante assumiu essa função em 2006.

12. Desde a origem, a agravada CCP figurou como a quotista 'controladora' desse fundo de investimento. Mas, por um longo período, o FII Grand Plaza não contava com diversos outros quotistas; a distribuição de suas quotas, assim, era *concentrada*, e não *pulverizada* (contava com aproximadamente 600 quotistas), o que passou a ocorrer apenas a partir de 2017, com o ingresso de dezenas de milhares de investidores.

13. Hoje, além da CCP, titular de participação equivalente a 61,41% das quotas do FI Grand Plaza e que, como dito, participou de sua constituição, há outros **21.323 quotistas** dentre pessoas físicas e investidores institucionais, que adquirem e negociam suas quotas na bolsa de valores.

14. Na condição de administradora do Fundo, a ora agravante Rio Bravo possui a obrigação de tutelar fiduciariamente os interesses da coletividade dos quotistas, ainda que contrariem os da quotista majoritária, como ocorreu no episódio que levou à instauração desta lide.

[2] O fundo era originalmente denominado Fundo Brasil Property de Investimento Imobiliário.
[3] Atualmente, o FII Grand Plaza detém 98,6% do Grand Plaza Shopping.

15. Em agosto deste ano, o FII Grand Plaza foi autuada pela Receita Federal, que postulou do FII Grand Plaza o pagamento de R$ 158.915.103,88 em tributos alegadamente não recolhidos em relação aos exercícios de 2016 a 2018 (fls.82/129). Tanto a CCP quanto a Rio Bravo foram arroladas pela Receita Federal como responsáveis solidárias dessa dívida fiscal (fls. 98).

16. Na visão do Fisco, o fundo de investimento deveria receber o tratamento tributário análogo ao de uma pessoa jurídica, com recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, e cumprimento de obrigações acessórias (como escrituração fiscal e contábil digitais – ECF e ECD).

17. Essa interpretação ampara-se no art. 2º da Lei 9.779/99[4], que, por diversas razões, a agravante entende inaplicável ao caso - a começar pela impossibilidade de sua aplicação retroativa, dado que, quando da constituição do FII Grand Plaza, referida norma legal inexistia.

18. Não há necessidade, contudo, de se aprofundar essa discussão neste momento, sendo apenas relevante registrar a existência desse *risco fiscal* e constatar que, para a Receita Federal, a hipótese tributária se origina **da relação entre a CCP e o Fundo, em nada se relacionando com as atividades da administradora agravante ou dos demais cotistas**.

19. Para o Fisco, afinal, seria exclusivamente o fato de a CCP ser quotista com participação superior a 25% do FII Grand Plaza que o enquadraria na hipótese da indigitada norma legal, já que entende que a agravada seria, ao mesmo tempo, *sócia, incorporadora e construtora* do empreendimento imobiliário[5].

---

[4] "Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei nº 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo. Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista: I - pessoa física: a) os seus parentes até o segundo grau; b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976. (...)"

[5] Em suas palavras, "a CCP está inserida no mesmo grupo econômico que incorporou, construiu e é sócio do empreendimento investido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, o que resta

20. Esse ponto, fundamental à compreensão da lide, se constata de forma muito clara da simples leitura do Auto de Infração, que nada tem a ver com qualquer sistema de "tributação híbrida" que teria sido adotado pela Rio Bravo, como relata falsamente a CCP em sua inicial. **Nunca** a agravada recolheu "*impostos como se o FII uma pessoa jurídica fosse*" (fls. 3), até porque seria inviável fazê-lo apenas quanto a ela; e tanto assim que a autuação fiscal diz respeito a todos os tributos incidentes no período apontado, e não apenas a parte deles.

21. Eis um bom exemplo do tipo de expediente de que se valeu a agravada para buscar induzir o Judiciário em erro e obter uma cautelar à base da deliberada deturpação dos fatos.

A SOLUÇÃO PROPOSTA:
CISÃO DO FUNDO PARA PRESERVAR OS QUOTISTAS PULVERIZADOS

22. Tendo verificado essa situação, e por mais que entenda ser infundada a cobrança procedida pelo Fisco, a Rio Bravo passou a avaliar junto aos assessores jurídicos do Fundo medidas destinadas a enfrentar a questão.

23. Novamente, ao contrário do quanto relatado pela CCP, em momento algum a Rio Bravo se dedicou a avaliar ou perseguir qualquer medida destinada a *fraudar* o pagamento desses tributos, sandice que a agravada afirma sem sequer corar e que serve de *pedra de toque* para a liminar que requereu. Para o *risco fiscal* relativo aos exercícios já transcorridos, não haveria o que ser feito além da ação das medidas administrativas e judiciais competentes para impugnar a cobrança da Receita Federal.

24. Contudo, no tocante às contingências de exercícios futuros, alternativas se apresentaram para a sua mitigação em relação aos quotistas pulverizados. Afinal, como visto, a hipótese tributária alegada pela Receita Federal não lhes diz respeito; mas, por serem investidores do mesmo Fundo da CCP, restariam indiretamente afetados caso a pretendida tributação viesse a prevalecer.

---

configurado o atendimento das três hipóteses previstas pelo artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779/1999 – quotista incorporador, construtor e sócio detentor de 61,41% das quotas do Fundo" (fls. 114)

25. Como o Fisco entende que a CCP cumula as posições de quotista com mais de 25% do FII **e** de sócia, incorporadora e construtora do empreendimento imobiliário, e a prevalecer a interpretação da Receita Federal, o FII Grand Plaza haveria de recolher, como se sociedade fosse, tributos sobre sua receita, constituída por alugueres do Shopping. Por conta dessa tributação adicional, haveria uma redução substancial nos rendimentos dos quotistas minoritários, que, assim, acabariam por ter de indiretamente arcar com um tributo gerado pela presença da agravada no FII Grand Plaza.

26. Por conta disso, tão logo foi efetuada a divulgação de Fato Relevante do FII Grand Plaza dando notícia da autuação fiscal (fls. 343/344), diversos cotistas pulverizados passaram a cobrar da Rio Bravo alguma providência no sentido de modificar essa situação de coparticipação entre eles e a CCP que poderia acabar por lhes seguir onerando no futuro.

27. Portanto, além de se dedicar à defesa, propriamente, do FII Grand Plaza na autuação fiscal[6], a agravante estudou alternativas que permitissem "estancar" esse risco tributário junto aos quotistas pulverizados no tocante a eventuais tributos futuros, preservando-os de um problema que não lhes diz respeito e que é capaz de afetar a rentabilidade de seus investimentos.

28. Essa avaliação, cumpre destacar, foi a todo tempo compartilhada com a agravada, tendo os representantes da Rio Bravo e da CCP se reunido ao menos quatro vezes – sendo duas delas presenciais, em plena pandemia – para debater as possíveis soluções. Inclusive, na reunião que se realizou em 17.11.2020, à recorrida foi entregue material descritivo de todas as medidas aventadas, debatendo-se os riscos respectivos da cisão parcial e das demais alternativas apresentadas (doc. 3). A CCP não se posicionou em relação a nenhuma alternativa apresentada. Alguns dias após a reunião ocorrida em novembro, o CEO da CCP ligou para representante da Rio Bravo propondo que, efetuada a cisão, a CCP migrasse para o novo fundo, numa tentativa de mitigar os riscos tributários dela mesma (essa proposta inaceitável está evidenciada na mensagem

[6] Para o que não contou com qualquer apoio da CCP, não obstante os pedidos nesse sentido e fosse a agravada quem tivesse melhores condições de levantar informações relacionadas à origem do empreendimento.

de WhatsApp trazida no item 72, *infra*, na qual o CEO da CPP afirma que ***"a gente só não quer ficar com o fundo existente na cisão"***). Essa sugestão, por óbvio, foi imediatamente refutada pela Rio Bravo, pois não só lesaria os cotistas minoritários, como representaria fraude e simulação perante a Receita Federal.

29. Ao final, concluiu-se que a cisão parcial do FII Grand Plaza é a melhor alternativa em prol desse legítimo objetivo, procedendo-se a versão de 38,59% do seu patrimônio para constituição de um novo Fundo de Investimento, o FII Grand Plaza Mall, a ser detido exclusivamente pelos quotistas pulverizados. A CCP, por sua vez, restaria como única quotista do FII Grand Plaza. Dessa forma, com a divisão do Fundo em dois, os quotistas pulverizados podem ter melhores chances de defender a impossibilidade de tributação como pessoa jurídica no veículo de investimento que não contar com a participação altamente concentrada da recorrida.

30. Sobre isso se falará mais detidamente adiante, mas desde já cumpre destacar ser incogitável se falar em qualquer objetivo de *defraudar* o Fisco a partir dessa cisão, como de forma espetaculosa alega a CCP, na medida em que o Fundo Grand Plaza remanescerá com patrimônio líquido de **R$ 659.378.880,52**, **mais do que suficiente para fazer frente ao passivo fiscal contingente de R$ 160 milhões**. Isso, por si só, serve a demonstrar o quão farsesco é o tom acusatório da inicial, que, a pretexto de defender interesses do Fisco, quer mesmo é impedir que os quotistas pulverizados, prejudicados por uma situação específica da agravada, promovam ato no seu melhor interesse.

31. Assim, ainda que possa não ter efeito no tocante ao passivo fiscal já lançado pela Receita Federal, a segregação das posições da CCP e dos quotistas pulverizados, cada qual remanescendo em fundos de investimento distintos, representa importante mitigação do risco desses últimos terem de seguir compartilhando os ônus fiscais derivados da tributação do FII Grand Plaza em virtude da posição nele detida pela agravada.

32. Em qualquer caso, a conveniência ou não dessa operação não caberia jamais à CCP avaliar, como pretende nesta demanda, mas aos quotistas prejudicados com a sua posição concentrada, sendo certo que a Rio Bravo lhes franqueou todas as necessárias informações para que pudessem exercer esse juízo de forma adequada

PLENA TRANSPARÊNCIA E INFORMAÇÃO
APOIO MACIÇO DOS QUOTISTAS PULVERIZADOS

33. Como visto, a operação de cisão nada tem a ver com tentativa da Rio Bravo de "se livrar" da autuação fiscal que sofreu (item 3, fls. 462), acusação, aliás, desprovida de qualquer fundamento lógico, como se verá, pela simples, mas suficiente razão de que ela foi arrolada como devedora solidária, e não há qualquer operação de transformação possível do Fundo que modifique isso.

34. Resta-lhe defender-se dessa medida que não só é ilegal, mas desproporcional, visto não ter a agravante qualquer relação com a estruturação do Fundo Grand Plaza e, ao contrário da CCP, não auferir qualquer proveito dessa circunstância, sendo inclusive enorme o descompasso entre a sua diminuta remuneração (R$ 55 mil mensais) e o risco a que se viu sujeita.

35. De todo modo, orientada pelo dever fiduciário de tutelar o interesse da coletividade de quotistas, e sem que isso lhe beneficie de qualquer modo (a alegação de que auferirá algum lucro com isso é pífia, cf. itens 59/65, abaixo), a Rio Bravo apresentou uma proposta de *cisão parcial* aos investidores do Fundo, prestando todas as informações pertinentes para que aqueles tivessem condições de adotar uma deliberação informada sobre assunto tão relevante de seu interesse.

36. Em 30.11.2020, a agravante disponibilizou aos quotistas os documentos pertinentes à deliberação por meio da Consulta Formal nº 01/2020 (fls. 345/460), convocando-os a deliberar sobre: (i) "*a **cisão parcial do Fundo**, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário** (...) a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo*"; e

(***ii***) emissão de novas cotas do novo fundo no total de R$ 5.999.972,06 para fazer frente aos custos e despesas dessa operação[7] (fls. 345/346, grifos no original).

37. Leia-se o documento, e se verá ali uma detida exposição sobre o fundamento da cisão parcial à luz do Auto de Infração, recomendando-se "*segregar desde logo o patrimônio do Cotista Concentrado daquele detido em conjunto pelos Cotistas Pulverizados, de forma a mitigar, na medida em que for possível, que os ônus decorrentes da concentração prejudiquem estes últimos*" (fls. 348).

38. Note-se que o informe menciona a operação como uma forma de **mitigar** riscos relativos a possíveis autuações futuras. Em momento algum consta qualquer informação de que a operação teria por proposito passar uma borracha nas contingências já existentes de exercícios passados, pré-cisão. Bem ao contrário, pois à Consulta Formal se fez acompanhar da 'Proposta da Administradora', com detalhada exposição sobre os prós e contras da operação, de modo a conferir subsídios para que os quotistas decidissem o que lhes parecesse mais adequado.

39. Naquele documento, chamou-se a atenção ao fato de que "*os riscos tributários da aprovação ou não aprovação da cisão parcial do Fundo estão detalhados no Anexo a este documento, a partir da página 17.* ***Recomendamos sua leitura na íntegra***" (fls. 364, grifos no original). Por sua vez, no citado Anexo, informou-se o que segue:

> "**3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL.**
>
> 3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código Tributário Nacional ("CTN").
>
> 3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.
>
> 3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de

[7] Nesse sentido: "A Administradora esclarece que a emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall destina-se a angariar recursos para as despesas obrigatórias decorrentes da cisão, dentre as quais destacam-se: o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, emolumentos para lavratura e registro da escritura de cisão perante o Tabelionato e o Registro de Imóveis competente."

personalidade jurídica. **No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão**" (fls. 369, grifou-se).

(...)

"3.15. Emissão de cotas: **Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima.** Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas" (fls. 79, grifou-se).

40. A despeito disso, a CCP veio a comparecer em Juízo dizendo que a Rio Bravo estaria induzindo os quotistas em erro quanto aos efeitos e utilidade da operação, chegando ao ponto de acusar a agravante de ter dito que o novo fundo não poderia ser afetado pela dívida da autuação fiscal (cf. itens 19/22 – fls. 6), o que, como se viu, é o oposto do que ocorreu. Ou seja: para conseguir a tutela de urgência que desejava, a agravada embasou o seu pleito em premissa **falsa**, facilmente desmentida pelos documentos da proposta que foi submetida à deliberação dos quotistas (todos eles publicados no site da Bolsa de Valores – B3 – e da Rio Bravo).

41. Além dessas informações que prestou por escrito, a administradora ainda convidou os quotistas a apresentarem suas dúvidas, tendo recebido diversas perguntas (doc. 4), publicando um *webcast* (uma transmissão de vídeo) em 4.12.2020 para elucidar os pontos levantados[8]. Por sua vez, os votos haveriam de ser transmitidos entre 3.12.2020 até às 23:59h do dia 20.12.2020, com divulgação do resultado em 22.12.2020.

42. Nada, enfim, feito de afogadilho ou sem a devida informação dos quotistas, como alega a recorrida, sempre informada de tudo. Bem ao contrário.

[8] "De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos cotistas, será disponibilizado um *webcast* ao público em 04 de dezembro de 2020. O link será gravado e publicado via Comunicado ao Mercado, após o fechamento do pregão, para conhecimento geral. Clique aqui. Envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até terça-feira, 01 de dezembro de 2020" (fls. 344).

43. Tanto assim que a participação dos quotistas pulverizados foi *em peso*, superando em muito o quórum de qualquer assembleia anterior do FII Grand Plaza. A título de comparação, saiba-se que na Assembleia Geral Ordinária de 2018, 12 foram os votantes; e nas de 2019 e 2020, 6 e 9 votaram, respectivamente. Na consulta que veio a aprovar a cisão, **1.820 pessoas** participaram, alcançando-se expressiva aprovação (cerca de 80%, excluída a participação da CCP, evidentemente conflitada) que agora, por afetar seus interesses particulares e agindo abusivamente, a recorrida quer derrogar.

44. Aliás: também ao final da votação, o Fato Relevante divulgado pela Rio Bravo veio a novamente registrar que "***a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão***" (fls. 471/472, grifos no original). Ainda assim a vontade dos quotistas pulverizados foi a de seguir em frente, inclusive aceitando arcar com os custos da operação, por conta das fundadas razões apresentadas para "represamento" do risco fiscal relativamente aos próximos exercícios.

OS "PRÓS" E OS "CONTRAS" DA CISÃO:
A TRANSPARÊNCIA DA RIO BRAVO *VERSUS* AS MENTIRAS DA CCP

45. Em seu enredo de imposturas, a CCP mente deslavadamente ao afirmar que, com a proposta de cisão do fundo imobiliário, a Rio Bravo "*esconde as suas verdadeiras intenções sob o manto de proteger os cotistas do FII Grand Plaza*" (fls. 5), numa postura "*capaz de ludibriar os demais cotistas do FII Grand Plaza*" (fls. 6), pois em sua consulta formal, "*preferiu fazer vista grossa*" (fls. 6) ao risco de o novo fundo também ser afetado pelo eventual passivo tributário, ofertando "*ao mercado em geral cotas de um FII com um vultoso passivo fiscal contingente sem fazer qualquer ressalva ou alerta aos ingressantes no novo fundo a respeito da existência dessa contingência*" (fls. 8).

46. Nada mais distante da realidade, a qual pode ser evidenciada à luz dos documentos que a própria CCP trouxe aos autos.

47. No material de apoio à consulta formal enviada aos cotistas, a proposta da Rio Bravo foi transparente e muito assertiva quanto ao risco de o Fisco responsabilizar os cotistas do Fundo Pulverizado (novo fundo), como demonstrado acima.

48. Não fosse bastante, no "Fato Relevante" divulgado ao mercado no último dia 21 (fls. 472/472), a Rio Bravo, sem quaisquer rodeios, explicitou a existência do risco tributário incidente na operação, ainda que, em seu entender, a autuação fiscal não se mostre acertada:

> "Desta forma, ressaltamos que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão." (fls. 471/472)

49. Como se vê, afigura-se abissalmente distante da verdade a alegação da CCP de que "*a Rio Bravo esconde as suas verdadeiras intenções sob o manto de proteger os cotistas do FII Grand Plaza*" (fls. 5). Afinal, não só ela nada escondeu de quem quer que seja, como não passa de puro veneno a insinuação de que teria intenções escusas, vez que é e continuará a ser devedora solidária, junto com a CCP, de um eventual passivo fiscal, além de se manter à frente da administração de ambos os fundos imobiliários.

50. Assim, ao contrário de não haver "*nada mais irresponsável*" do que a postura da Rio Bravo (fls. 7), irresponsável mesmo e sobretudo mesquinha, sob todos os aspectos, é a manobra perpetrada pela CCP, que veste a pele de defensora dos cotistas pulverizados e até mesmo do Fisco quando, na verdade, quer mesmo é fatiar ao máximo o passivo tributário por ela mesma gerado com cerca de 20 mil outros cotistas, detentores de participações mínimas no fundo. É sobre essa inconfessável intenção da agravada que, a seguir, se falará.

CONFLITO DE QUEM?

CCP QUER O MELHOR PARA SI E O PIOR PARA OS DEMAIS QUOTISTAS

51. Se a CCP é a exclusiva responsável pelo risco fiscal de o fundo poder vir a ser tributado como se sociedade fosse, e se sem ela os demais quotistas, diversos deles pessoas físicas que investiram no FII Grand Plaza via bolsa, não compartilhariam desse

ônus, nada mais justificado que esses outros investidores tenham ampla autonomia para avaliar a conveniência de uma operação de cisão que, segundo renomados advogados consultados pela agravante, é capaz de fortalecer a defesa do Fundo pulverizado no tocante a possíveis autuações fiscais futuras.

52. Essa decisão, por dizer respeito exclusivamente aos quotistas pulverizados, indevidamente onerados por uma situação de concentração que é própria da CCP e que tem como tecnicamente ser extirpada do Fundo Grand Plaza, cabe a eles, e a mais ninguém. À administradora Rio Bravo, que não possui direito de voto e tem o dever fiduciário de tutelar os interesses de todos os quotistas, cabia fazer o que fez, tendo inclusive sido cobrada a tanto por diversos investidores - propor uma solução e deixar que decidissem o que considerassem melhor para si.

53. Esse 'divórcio', contudo, não convém à agravada, pois, como ela própria diz, "a *operação pretendida propicia que a CCP passe a ser a única cotista de fundo de investimento com enorme contingência tributária*", sendo, contudo, falso que essa "*enorme contingência tributária*" decorra "*da atuação da Rio Bravo enquanto administradora*" (fls. 5). Ela decorre apenas da posição de concentração da recorrida, sendo, por isso, mais do que justificado que deixe de onerar o investimento dos cotistas pulverizados se há medidas viáveis que permitem a segregação e mitigação desse risco. Note-se que a Rio Bravo não é uma empresa de consultoria tributária ou de planejamento fiscal como tenta fazer crer a agravada. A estrutura do fundo imobiliário foi desenvolvida pela própria CCP em meados da década de 90, como informado em seu Formulário de Referência referente ao ano de 2017 e disponível no site da CVM e B3.

54. **Ao brigar contra a cisão parcial, a CCP não quer mais que ver o patrimônio do Fundo hoje pertencente aos demais quotistas (na ordem de 38,59%) respondendo por esse passivo contingente, não apenas quanto à Autuação Fiscal já lavrada, mas para todo o sempre. Sendo ela responsável solidária por essa eventual dívida tributária, ela busca, assim, com a obstrução da cisão parcial, um benefício particular, que contrasta com a legítima vontade dos quotistas pulverizados, maciçamente manifestada, de não verem seus rendimentos afetados por tributos originados de uma situação que não lhes diz respeito.**

55. Como se verá a seguir, a Rio Bravo nada ganha com a cisão; **pelo contrário, aliás, pois se fosse pensar com a cabeça da CCP, preferiria que as coisas ficassem como estão, para que o patrimônio total do Fundo ficasse sujeito ao pagamento da eventual dívida fiscal, já que foi arrolada como responsável solidária**. Mas a recorrente não entende, e não pode entender assim, pois tem a obrigação de zelar pelo interesse da coletividade de quotistas. E sob essa ótica, única possível à administradora do Fundo, não é difícil concluir que a operação proposta é vantajosa, como os quotistas pulverizados manifestaram majoritariamente entender.

56. Assim, ao dizer que a Rio Bravo é "*parte inegavelmente interessada na cisão*" (fls. 11) porque teria interesse em limitar sua responsabilidade pelo eventual passivo fiscal, a CCP acaba por confessar seu próprio conflito de interesses e seus reais propósitos, porque ela também é devedora solidária. E ao contrário da agravada, a agravante não vota – apenas apresenta a matéria para decisão pelos demais quotistas. A inversão de ótica é, assim, completa: a Rio Bravo é acusada pela CCP do que ela própria procura fazer. Nada mais cínico.

57. Desse modo, considerando que a cisão parcial não aproveita a CCP, cuja participação concentrada seguirá sendo aventada pela Receita Federal para tributar o FII Grand Plaza como se uma sociedade fosse, ela não poderia se valer do seu direito de voto para impedir que os quotistas pulverizados decidissem o que melhor lhes parecesse para mitigar o risco de tributação futura. Ao assim agir, ela o fez de forma abusiva, porque buscou obter um benefício pessoal, em detrimento dos quotistas pulverizados, sem legítima razão jurídica.

58. Em sendo conflitantes os interesses da agravada e dos quotistas pulverizados, à Rio Bravo cabia reconhecer o impedimento de voto da agravada, como previsto no art. 24, I da Instrução CVM nº 472, computando o quórum de votação nos termos indicados no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, como de fato fez, o que levou à aprovação da matéria por ampla maioria dentro do universo de quotistas legitimados a votar no tema.

A RIO BRAVO NÃO GANHARÁ MAIS COM A CISÃO,
MUITO PELO CONTRÁRIO

59. Lançando mão uma vez mais dos seus frascos de veneno e no afã de tentar imputar à Rio Bravo um muito postiço papel de vilã nesta história (necessário para que, no futuro, possa empurrar-lhe o eventual passivo tributário que ela e só ela gerou), a ora agravada alega que a administradora do fundo imobiliário teria "*interesses privados*" na operação (fls. 5), criando um fundo "*limpo*" "*sobre o qual ela ainda poderá cobrar maior remuneração*" (fls. 8).

60. É dizer, a Rio Bravo estaria tentando se furtar à responsabilidade solidária de um possível passivo fiscal (mas ainda sob discussão na esfera administrativa) e, de quebra, ainda quereria engordar ainda mais a sua taxa de administração.

61. Ora, não se deu conta a CCP, que qualifica a estratégia ideada pela Rio Bravo de ingênua e pouco engenhosa (fls. 8), de que essa acusação beira a estupidez, pois a ninguém pareceria minimamente crível que uma administradora de fundos do porte e do renome da Rio Bravo envidaria tamanha e complexa operação tão somente para aumentar seus proventos em alguns poucos milhares ao mês.

62. Como dito, a Rio Bravo recebe R$ 55 mil/mês pela administração do FII Grand Plaza. Se materializada a contingência fiscal objeto do Auto de Infração, a redução dessa já diminuta remuneração seria ínfima. Obviamente que a agravante não se aventuraria a praticar uma fraude fiscal e ludibriar quotistas, como fantasia a CCP, por tão inócua contrapartida. Aliás, por contrapartida alguma – a Rio Bravo tem um nome a zelar, e comprovadamente propôs a cisão para preservar os interesses dos quotistas pulverizados, sem tirar disso qualquer vantagem. A cisão sequer mitiga o risco para a Rio Bravo, que foi incluída pela Receita Federal como devedora solidária.

63. Ademais, muito embora a taxa de administração da Rio Bravo corresponda a 0,1% do patrimônio líquido do fundo imobiliário, fato é que o possível passivo tributário de cerca de R$ 150 milhões permanecerá inalterado, ao passo que, cindido o fundo, cujo patrimônio é de aproximadamente R$ 1 bilhão, o fundo originário remanescerá com cerca R$ 600 milhões, enquanto o fundo pulverizado (novo fundo) contará com um patrimônio próximo dos R$ 400 milhões. Ou seja, no tocante à base de cálculo em que incide a taxa de administração, **<u>será trocar seis por meia dúzia</u>!**

64. Some-se a isso dado muito relevante, mas propositalmente ocultado pela CCP: mercê dos desembolsos que os cotistas terão com a cisão (o valor do ITBI com o qual esses milhares de cotistas consentiram em arcar supera os R$ 8 milhões), a Rio Bravo propôs um desconto de mais de 40% na sua taxa de administração nos primeiros 12 meses de existência do novo fundo, como se verifica do material de apoio enviado aos cotistas e da própria consulta formal:

> "Com o objetivo de diminuir ao máximo os custos desta operação, a administradora reduzirá a taxa de administração durante os primeiros 12 meses." (fls. 72)
>
> * * *
>
> "2. a Taxa de Administração, que atualmente é de 0,1% (um décimo por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observada a remuneração mínima de R$ 51.000,00 (cinquenta e um mil reais) mensais, será temporariamente reduzida para o valor fixo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, sendo certo que tal redução ficará vigente pelo período de 12 (doze) meses, após o qual entrarão automaticamente em vigor os mesmos parâmetros atualmente adotados pelo Fundo para o cálculo da Taxa de Administração." (fls. 347)

65. Seria, pois, uma grande leviandade tal acusação, não fosse ela mesmo um ato de extrema má-fé da CCP, que não só ocultou o desconto concedido pela Rio Bravo aos cotistas, como deduziu afirmação falsa e diametralmente contrária à verdade, a fim de fazer crer que a administradora agravante embolsaria gordos lucros com a cisão sob discussão. Nada mais incorreto.

DA PÍFIO E INVERÍDICA ACUSAÇÃO DE FRAUDE CONTRA CREDORES

66. Desnecessário trazer doutrina e jurisprudência para se demonstrar o óbvio ululante: consoante a norma do art. 158 e seguintes do Código Civil, a fraude contra credores pressupõe o esvaziamento do patrimônio do devedor até a sua insolvência.

67. Ora, se o patrimônio do FII Grand Plaza, como já se viu, é de cerca de R$ 1 bilhão e, após a cisão, o fundo originário ostentará patrimônio de aproximadamente R$ 600 milhões e o fundo pulverizado (novo fundo) contará com patrimônio em torno de R$ 400 milhões, não há que se cogitar da sua redução à insolvência frente a um possível

passivo tributário da ordem de R$ 150 milhões. Afinal, **o patrimônio do fundo imobiliário cindido será quatro vezes maior do que o valor da eventual dívida fiscal**.

68. De plano, cai por terra a insustentável acusação feita pela CCP, pois não haverá redução do fundo (ou dos fundos) à insolvência. E isso ainda que aplicada a mais do que hipotética multa de 150%, da qual a agravada lança mão em tom de ameaça, numa interpretação distorcida e míope do art. 72 da Lei nº 4.502/1964, seja porque sua hipótese de incidência pressupõe dolo, inexistente na espécie, seja pelo fato de a jurisprudência já vir reconhecendo o caráter abusivo dessa multa.[9]

69. Aliás, o dolo, ou *consilium fraudis*, é outro elemento cuja presença se impõe para a caracterização da fraude contra credores, como pacificado na jurisprudência, do qual aqui não se pode cogitar, vez que não só sabem os cotistas do risco de serem responsabilizados pelo passivo fiscal a despeito da cisão pretendida, como as minuciosas justificativas da Rio Bravo, nas quais fundaram seus votos, dão prova cabal da nenhuma intenção de fraudar o Fisco.

70. Enfim, se não resta pedra sobre pedra dessa alegação tão tosca deduzida pela CCP, sobra-lhe muita arrogância e empáfia ao se arrogar o direito de falar em nome

---

[9] "Pois bem: não me parece que há dúvida na graduação da penalidade em relação àquele contribuinte que deixou de recolher o valor do tributo ou contribuição devida, e tem o benefício de recolher, com base no art. 47, os valores lançados ou declarados de forma mais favorável, com aquele contribuinte que satisfez a obrigação tributária fora de prazo, mas sem o acréscimo da penalidade moratória, e que foi posto numa situação de desigualdade, ou seja, foi punido por exercer o direito instrumental de pagar o tributo que entendeu devido beneficiando o mal pagador em detrimento daquele que satisfaz a obrigação tributária à época em que, contudo fosse devido o tributo ou contribuição.
Infelizmente, o Direito Penal Tributário vem sendo encarado pelo Estado muito mais como um meio incrementador da arrecadação do que como instrumento de garantia e defesa de integridade e da eficácia da ordem jurídica tributária, não mantendo a indispensável harmonia e coerência da lógica jurídica positivadas pela Lei de Introdução do Código Civil, sendo necessário, nesses casos, a intervenção do julgador para abrandar o texto da lei através da equidade para se atingir o justo, fim último do direito." (CARF, Processo nº 10820.001966/98-79, Recurso nº 120.472, j. 22.2.00)

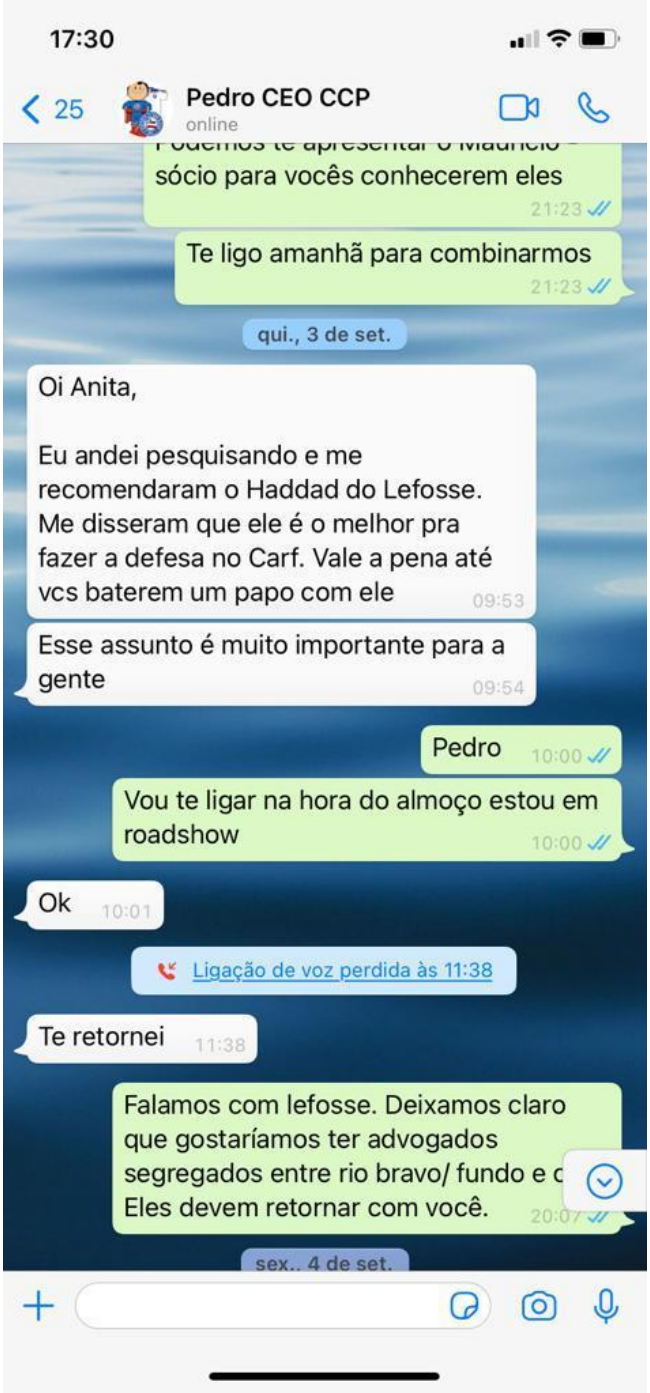
"Como minuciosamente apreciou a matéria o voto acima transcrito, a legislação que instituiu a penalidade, para aplicação na hipótese dos autos, padece de contradições que violam princípios básicos do nosso Direito, como o da isonomia.
Aos fundamentos ali expendidos, acrescento, que a legislação que amparou a exigência da multa isolada (Art. 44 inc. 1 da Lei nª 9.430/96), a meu ver, afronta também legislação hierarquicamente superior, ou seja, o Código Tributário Nacional.
Nos termos do Art. 138 do CTN, a responsabilidade por infrações, (leia-se penalidades) é excluída pela denúncia espontânea da infração. Ora, no caso dos autos, tendo o contribuinte, embora a destempo, mas antes de qualquer procedimento fiscal, efetuado parcialmente o recolhimento do tributo, excluída, portanto, quanto à parte recolhida, a responsabilidade pela infração." (CARF, Processo nº 10820.001967/98-31, Recurso nº 120.475, j. 22.2.00)

do próprio Fisco, quando afirma que "*os cotistas estariam a promover,* ***na visão do Fisco****, uma vigorosa ilegalidade, praticada à luz do dia*" (fls. 8, grifou-se). Francamente!

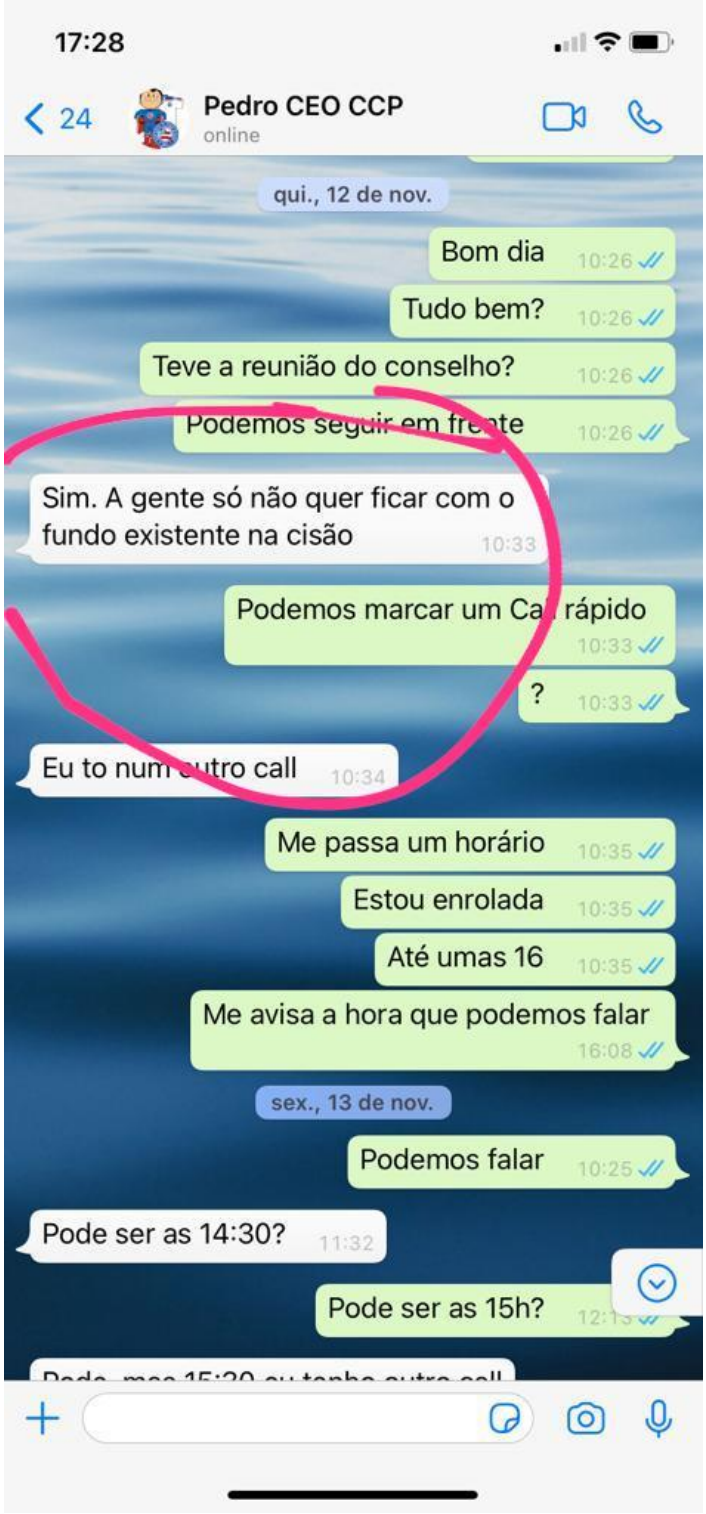
A CCP AGUARDOU MAIS DE 20 DIAS PARA FICAR EM CIMA DA HORA...
PERICULUM IN MORA FORJADO

71. A CCP forjou – e fê-lo canhestramente – o *periculum in mora* que justificaria a tutela de urgência por ela postulada, sobretudo em pleno recesso forense.

72. É que não bastasse a consulta formal ter sido enviada aos cotistas no **dia 30 de novembro** (fls. 345), o Diretor Presidente da CCP, Pedro Marcio Daltro dos Santos (fls. 47), **participou das discussões com advogados tributaristas desde o mês de setembro, nas quais se discutiu a estratégia de cindir o FII Grand Plaza, e dela sabia formalmente no mínimo ainda na primeira quinzena de novembro**. É o que comprovam as seguintes mensagens trocadas por ele, via WhatsApp, com a diretora de fundos imobiliários da Rio Bravo (**na qual, ademais, o CEO da CPP faz prova da sua reprovável proposta de migrar para o fundo novo, numa ingênua tentativa de deixar seu eventual passivo fiscal no fundo originário** – cf. item 28, *supra*):



TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS



qui., 12 de nov.

Bom dia 10:26

Tudo bem? 10:26

Teve a reunião do conselho? 10:26

Podemos seguir em frente 10:26

Sim. A gente só não quer ficar com o fundo existente na cisão 10:33

Podemos marcar um Call rápido 10:33

? 10:33

Eu to num outro call 10:34

Me passa um horário 10:35

Estou enrolada 10:35

Até umas 16 10:35

Me avisa a hora que podemos falar 16:08

sex., 13 de nov.

Podemos falar 10:25

Pode ser as 14:30? 11:32

Pode ser as 15h? 12:1[illegible]

Pode mas 15:30 eu tenho outro call

73. Ora, como o próprio título deste capítulo já anuncia, a CCP aguardou muitos dias para, pretextando urgência, deduzir pedido liminar em pleno Plantão Judiciário, quando sabia que seria mais difícil de se identificar a sua ação e, talvez, sua pretensão fosse examinada com menos rigor.

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

74. Assim, ainda que se abstraíssem as mensagens virtuais aqui trazidas e se considerasse tão somente a data de 30 de novembro, dia no qual foi encaminhada a consulta formal da Rio Bravo aos cotistas, e mesmo então a CCP teria, de caso pensado, aguardado mais de 20 dias "para ficar em cima da hora", pelo que, ora desnudada a sua manobra processual muito mambembe, confia-se será ela rechaçada, pois provado está que não havia pressa alguma.

75. *Ad argumentandum*, mesmo que não houvesse sido desmascarada a urdidura da CCP e não se cogitasse da sua ciência da decisão pela cisão do FII Grand Plaza muito antes, ainda assim ela continuaria a carecer do *periculum in mora* indispensável à concessão da tutela de urgência, já que, **cindido ou não o fundo imobiliário, ela continuará a ser devedora solidária da possível dívida tributária fruto da autuação do Fisco**.

76. Por fim, registre-se que a cisão do fundo imobiliário nada tem de irreversível. Assim como é perfeitamente possível realizar a cisão, também o é reunir os fundos cindidos, retornando-se ao *status quo ante*.

DANO REVERSO PATENTE

EFEITO SUSPENSIVO MAIS DO QUE NECESSÁRIO

77. Os polos desta disputa mostram-se sobremaneira desequilibrados: de um lado, a agravada, detentora de 61% das cotas do FII Grand Plaza, agindo em flagrante abuso da sua participação majoritária, e de outro, mais de 20 mil investidores pulverizados, titulares de participações muitíssimo menores, mas que aderiram maciçamente à proposta de cisão, aceitando arcar, inclusive, com um ITBI da ordem de mais de R$ 8 milhões.

78. O prejuízo alardeado pela CCP, já se viu, não passa de uma mentira bem contada. Mas qual seria o prejuízo desse outro universo de dezenas de milhares de cotistas?

79. Como explicitado no material de apoio enviado pela Rio Bravo, "a partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, **o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS**, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo" (fls. 70, grifou-se). A mesma advertência foi reproduzida no "Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial de Fundo de Investimento Imobiliário":

> "4.2. A partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao PIS) e COFINS (Contribuição ao Financiamento da Seguridade Fiscal), bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF (escrituração fiscal digital) e ECD (escrituração contável digital), o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo." (fls. 429)

80. Trocando em miúdos, o capricho da CCP, ou melhor, a sua solerte intenção de contar com mais cabeças para dividir a eventual dívida tributária que só a ela compete, impactará sensivelmente o bolso desses muitos milhares de pequenos investidores, podendo mesmo inviabilizar a continuidade da participação de muitos deles no fundo.

81. Ou seja, ao se prestigiar o interesse nada legítimo da Cyrela, uma gigante do setor imobiliário, prejudicar-se-ão milhares de pequenos investidores, figurando, dentre eles, viúvas, aposentados, pequenos comerciantes individuais e jovens que já começam a planejar suas aposentadorias.

82. Assim, ainda que houvesse algum risco de dano irreparável ou de difícil reparação à agravada – **e, como se viu, não há!** -, o dano reverso implicado na manutenção da r. decisão recorrida é imenso, vindo afetar, insista-se uma vez mais, um contingente de dezenas e milhares de pequenos investidores individuais.

83. Patenteado o dano reverso desse universo de milhares de cotistas e somada a inexistência do *periculum in mora* invocado pela agravante, bem como a evidentíssima falta de *fumus boni iuris* a amparar a liminar agravada, mostra-se necessária e mesmo imperiosa a sua revogação liminar, concedendo-se antecipação de tutela recursal para se receber este agravo de instrumento no efeito suspensivo, como confia a recorrente.

* * *

84. Diante do exposto, confia a Rio Bravo em que será concedida a antecipação de tutela recursal nos termos dos itens 77/83, *supra*, recebendo-se este agravo de instrumento no efeito suspensivo.

85. Requer, ainda, seja provido o recurso, a fim de que, confirmando-se o efeito suspensivo, seja revogada a r. decisão agravada, denegando-se, pois, a tutela antecipada pleiteada pela CCP.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 23 de dezembro de 2020

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

CNPJ/ME n.º 01.201.140/0001-90

ISIN Cotas: BRABCPCTF000

Código negociação B3: ABCP11

FATO RELEVANTE

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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n° 222, bloco B, 3° andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 ("Administradora" ou "Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, vem, por meio deste, apresentar os resultados acerca das matérias da consulta formal n° 01/2020 , convocada em 30 de novembro de 2020 ("Consulta Formal"), nos termos do artigo 13.9 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), com prazo de resposta até 20 de dezembro de 2020.

Os cotistas representando 79,28% (setenta e nove virgula vinte e oito por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo encaminharam cartas em resposta à Consulta Formal, conforme comprovantes arquivados na sede da Administradora.

Todas as matérias foram aprovadas, conforme resultados abaixo:

(i) cotistas representando 79,28% (setenta e nove virgula vinte e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto votaram favoravelmente à cisão parcial do Fundo, com versão de parte de seu acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, aprovando igualmente o seu Regulamento, sendo que o novo fundo será detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo,nos termos constantes da Consulta Formal; e

(ii) cotistas representando 72,15% (setenta e dois virgula quinze por cento) das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto votaram favoravelmente à emissão de 68.197 novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, a ser realizada para custear as

despesas da cisão, nos termos constantes da Consulta Formal. A oferta pública de distribuição será realizada sob regime de esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. A coordenação e distribuição da oferta serão realizadas, sem nenhuma remuneração, pela própria Administradora e, dada a sua finalidade, não será admitida a subscrição parcial da Oferta. A oferta pública observará o direito de preferência dos cotistas, bem como direito de preferência na subscrição de sobras e os demais termos e condições descritos na Consulta Formal.

A Administradora informa que oferta pública aprovada acima será oportunamente objeto de novo Fato Relevante.

Conforme previsto na Consulta Formal, para a deliberação das duas matérias era necessária a aprovação por maioria dos cotistas votantes e que tais cotistas representassem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e que estejam aptas a exercer o direito a voto no interesse do Fundo, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução CVM472[1].

A CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86 ("CCP" ou "Cotista Concentrado"), solicitou, por meio de notificação extrajudicial encaminhada para a Administradora no dia 18.12.2020, que tornase público o seu voto divergente às materias propostas e a solicitação de cancelamento da Consulta Formal.

Diante do manifesto conflito de interesse e da ausência de alinhamento, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal. Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN.

Embora, na avaliação técnica-jurídica do tema, a Administradora mantém sua opinião de que o Fundo não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 – fundamento das autuações fiscais apresentadas em face do Fundo - , a Administradora entende que a Cisão Parcial do Fundo com a segregação do patrimônio do Cotista Concentrado é a melhor medida para proteger os interesses do Fundo e dos mais de 20.000 (vinte mil) Cotistas Pulverizados e mitigar os riscos decorrentes de novas autuações fiscais em face dos Cotistas Pulverizados a partir do exercício fiscal de 2021.

Desta forma, ressaltamos que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento

[1] "*Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.*
§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
(...)
VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo."

Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão.

Em vista do acima exposto, fica claro que o Cotista Concentrado não se beneficia da cisão, posto que sua participação no Fundo continuará sendo contestada até o momento em que o entendimento da Receita Federal seja revertido, se tal pleito for bem sucedido, bem como ele foi autuado como devedor solidário (conjuntamente com a Administradora) com o Fundo. Os autos de infração estão em fase administrativa, podendo, se for o caso, ser discutido também na esfera judicial.

A Administradora esclarece que tomará todas as providências necessárias ao cumprimento das deliberações acima.

A versão final do regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall estará disponível no site da Administradora, bem como nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br).

Conforme o cronograma estabelecido na Consulta Formal, as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall estarão disponíveis para negociação na B3 a partir da abertura dos mercados do dia 04 de janeiro de 2021.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Fato Relevante, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído nos termos da Consulta Formal.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 21 de dezembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Possíveis alternativas para reestruturação

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Contexto | Organograma atual

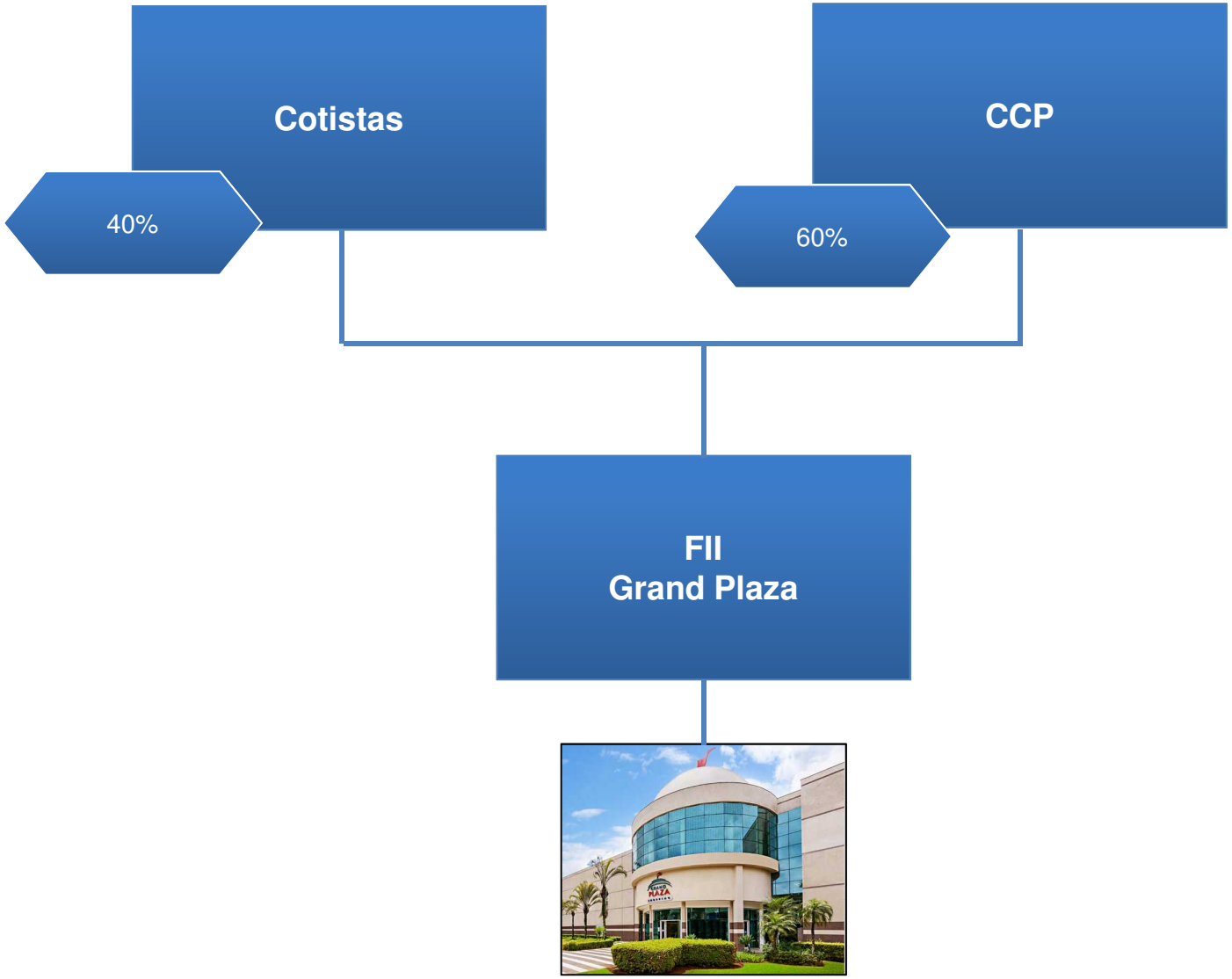
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Conforme fomos informados, a Rio Bravo é administradora do FII Grand Plaza, que tem por objeto a exploração do Grand Plaza Shopping.

Após procedimento de fiscalização, a Receita Federal do Brasil ("RFB") concluiu que o referido FII deveria se submeter à tributação aplicável às pessoas jurídicas, já que teria restado configurada a hipótese do art. 2º da Lei nº. 9.779/99.

Isso porque, como alega o Fisco, a Cyrella Commercial Properties ("CCP"), ***(i)*** além de ser titular de aproximadamente 60% das cotas do FII, ***(ii)*** teria atuado como incorporadora, construtora e sócia do empreendimento imobiliário em questão.

O organograma do FII, atualmente, é o seguinte:



Escopo

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Diante do contexto apresentado, fomos questionados sobre as alternativas mais eficientes para promover a transferência da fração ideal do imóvel detido indiretamente pelo Grupo Cyrela por meio do FII Grand Plaza, evitando, assim, novas autuações baseadas no art. 2º da Lei nº. 9.779/99.

Apresentaremos a seguir as possíveis alternativas para a efetivação de tal transferência, bem como os principais aspectos tributários e regulatórios envolvidos.

Primeira alternativa

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

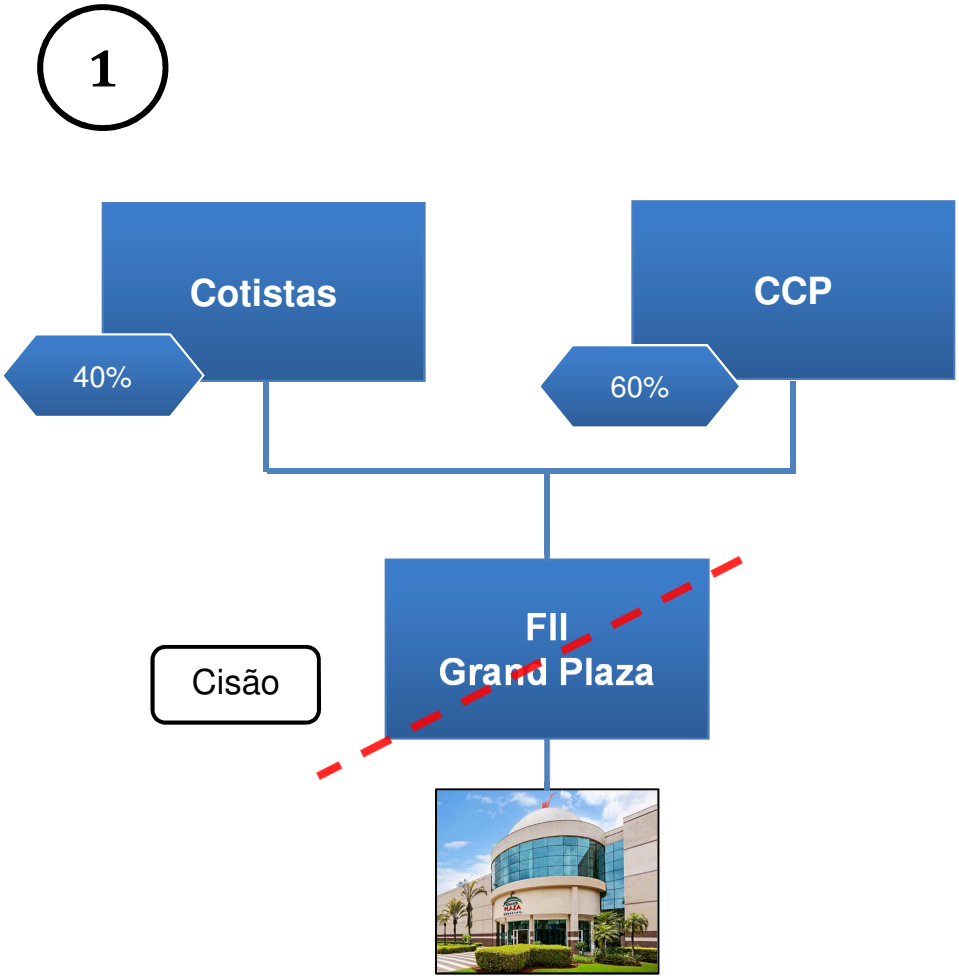
Uma primeira alternativa consiste na cisão parcial do FII Grand Plaza com a versão da fração do imóvel correspondente à participação detida pela CCP para um novo FII (doravante "FII CCP").

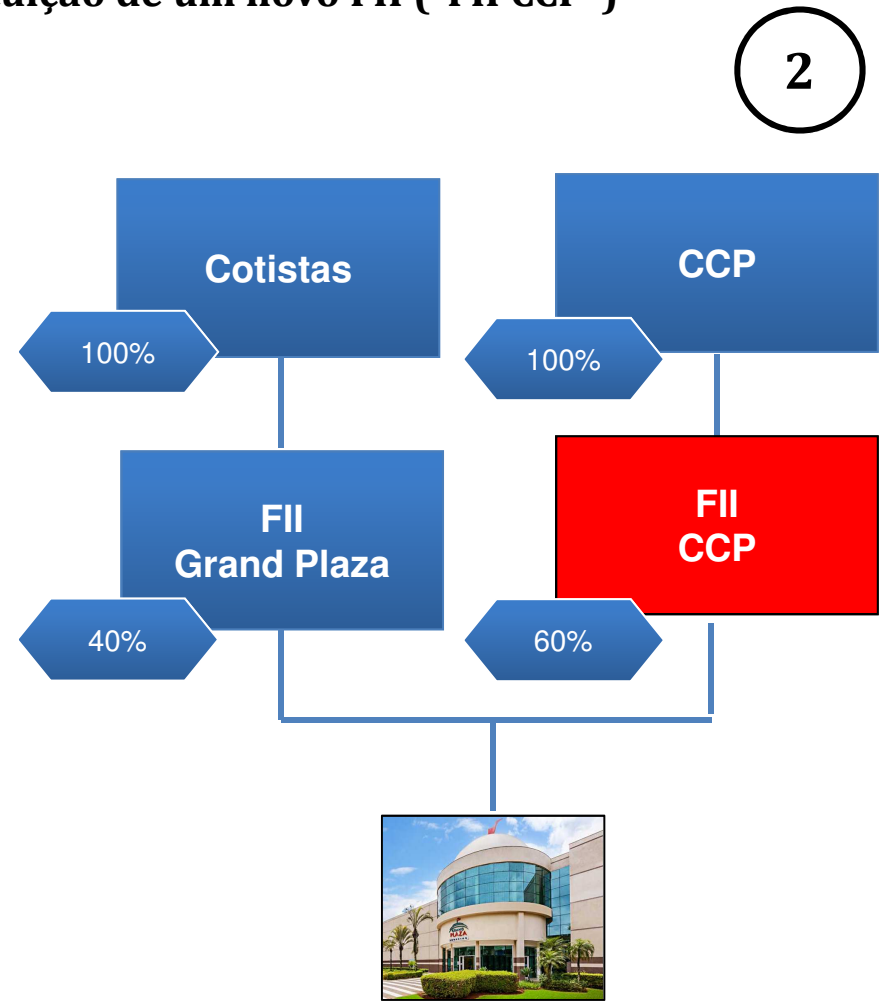
Nos termos do item 13.12 do Regulamento do FII, a cisão parcial depende de aprovação, por maioria (i.e., mais da metade dos votos computados), dos cotistas que estejam aptos a exercer o direito a voto e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas.

A deliberação será realizada mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos cotistas (cf. art. 21 da IN CVM nº. 472/08 e item 13.9 do Regulamento do FII).

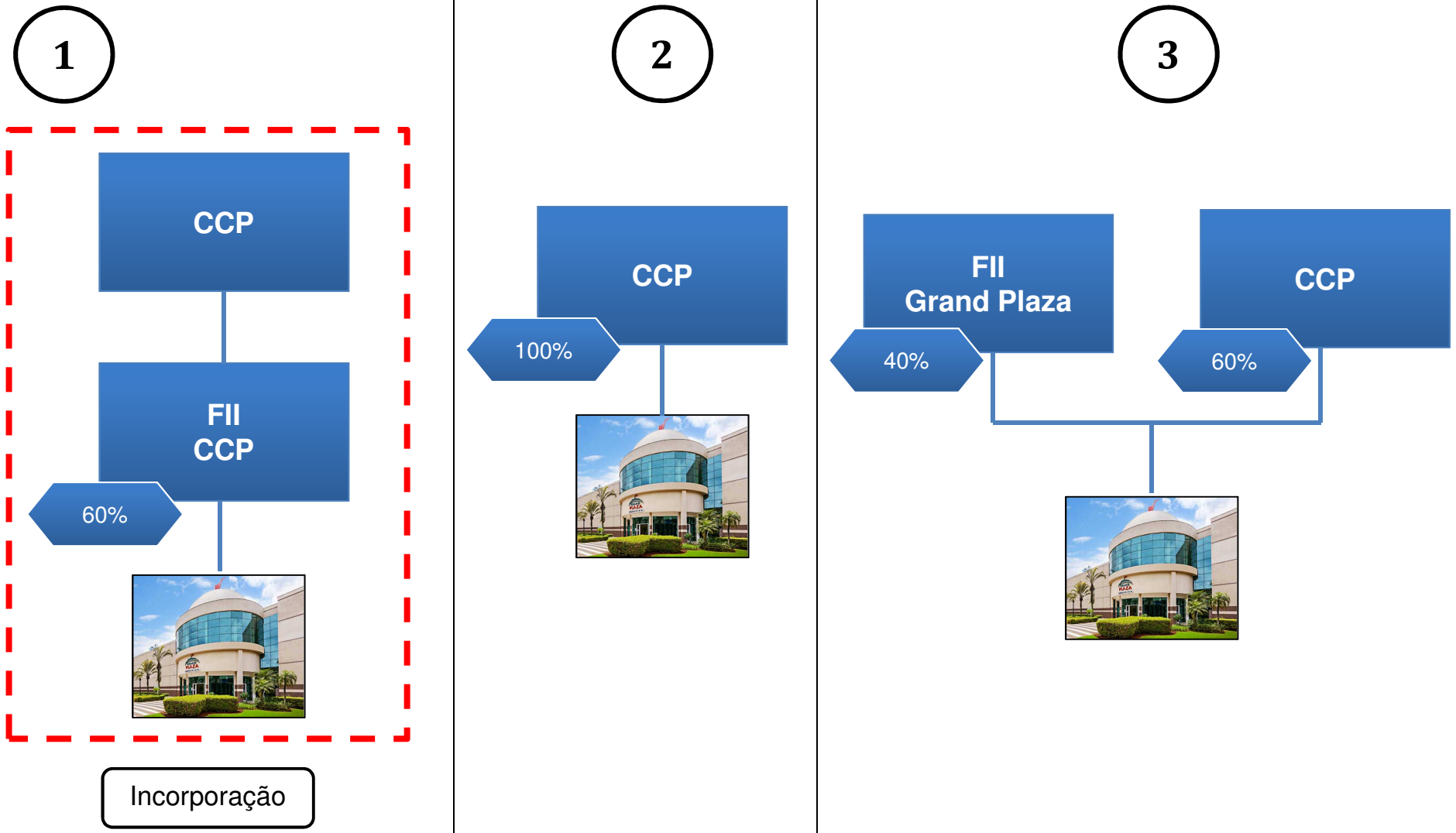
Neste cenário, o CNPJ que "carrega" os valores exigidos pela RFB ficaria com a CCP (destacado em vermelho).

1ª Etapa: Cisão parcial do FII Grand Plaza e constituição de um novo FII ("FII CCP")





2ª Etapa: Extinção do "FII CCP" e incorporação da fração do imóvel pela CCP



Encargos:

De acordo com o art. 35, inciso II, do CTN, configura fato gerador do ITBI *"a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis"*, hipótese referendada pelo art. 1º, inciso I, *a*, da Lei Municipal nº. 11.154/91.

Neste cenário, o ITBI incidiria duas vezes: ***(i)*** a primeira, sobre uma base de 60% do valor do imóvel, no momento da cisão do FII Gran Plaza com a transferência da fração do imóvel correspondente à participação da CCP no FII Grand Plaza; e ***(ii)*** a outra, também sobre uma base de 60% do valor do imóvel, quando de sua incorporação pela CCP.

Em ambos os casos, aplica-se a alíquota de 3% sobre o valor venal do bem transmitido, *"assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado"* (cf. art. 7º da Lei Municipal nº. 11.154/91).

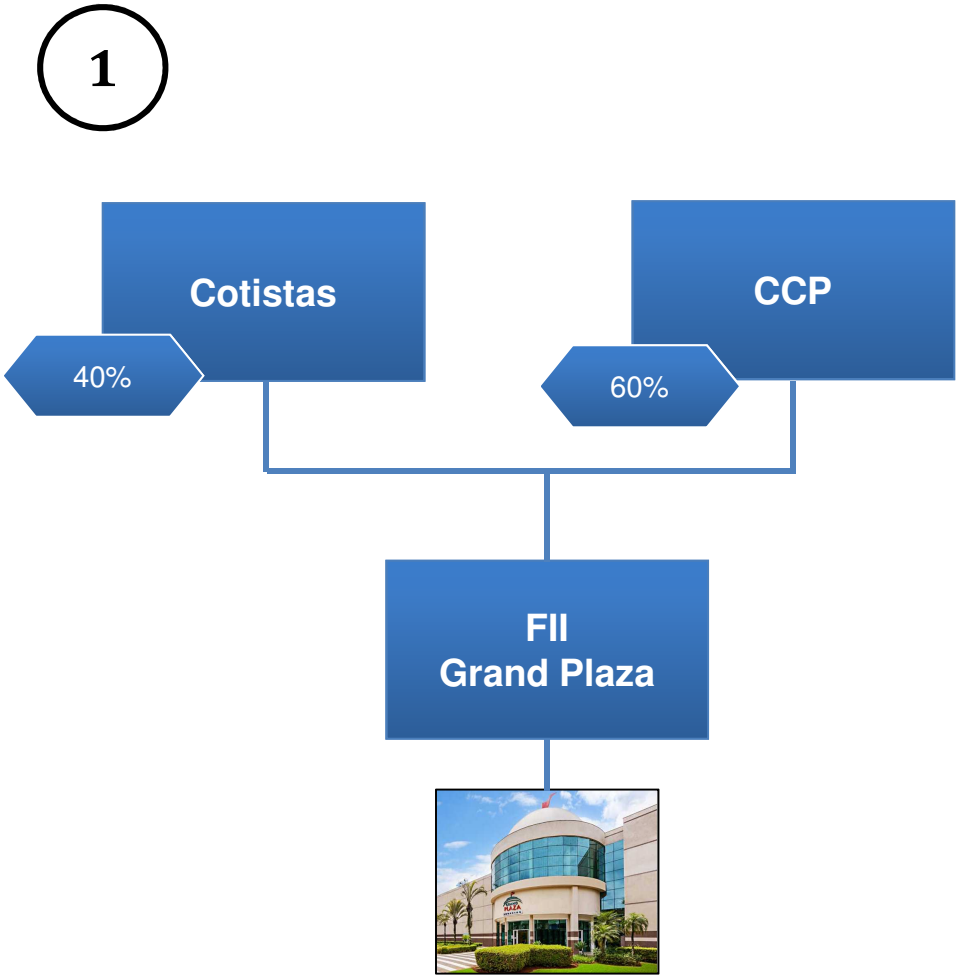
Segunda alternativa

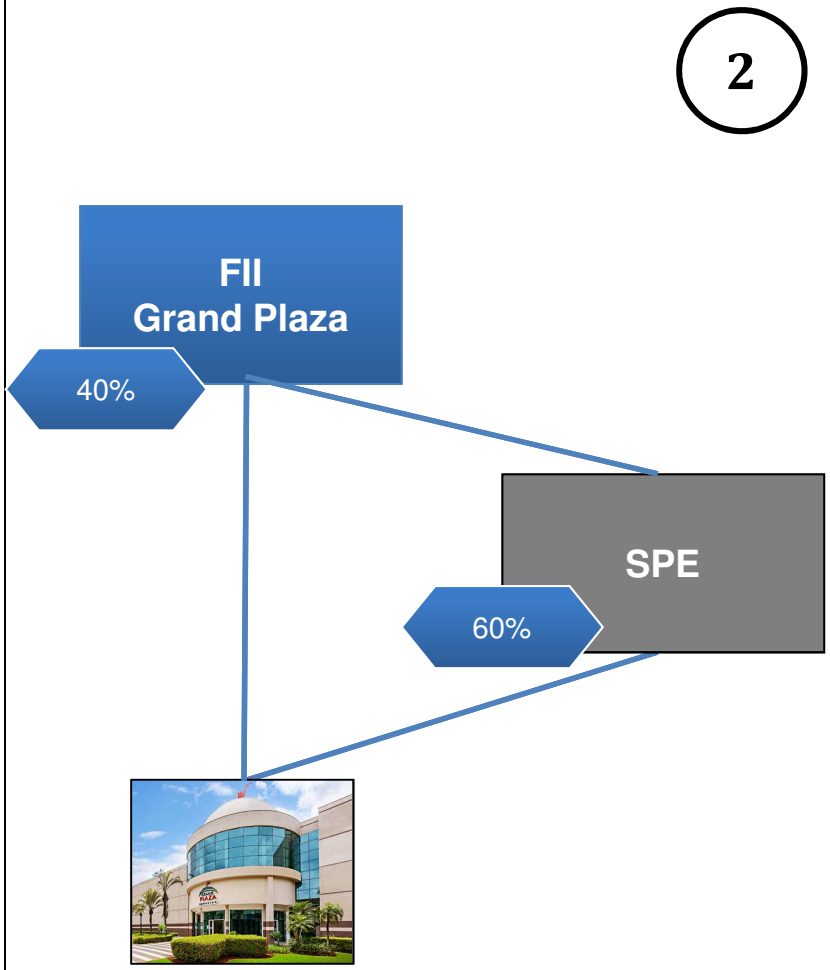
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Nesta segunda alternativa, a seguintes etapas deverão ser adotadas:

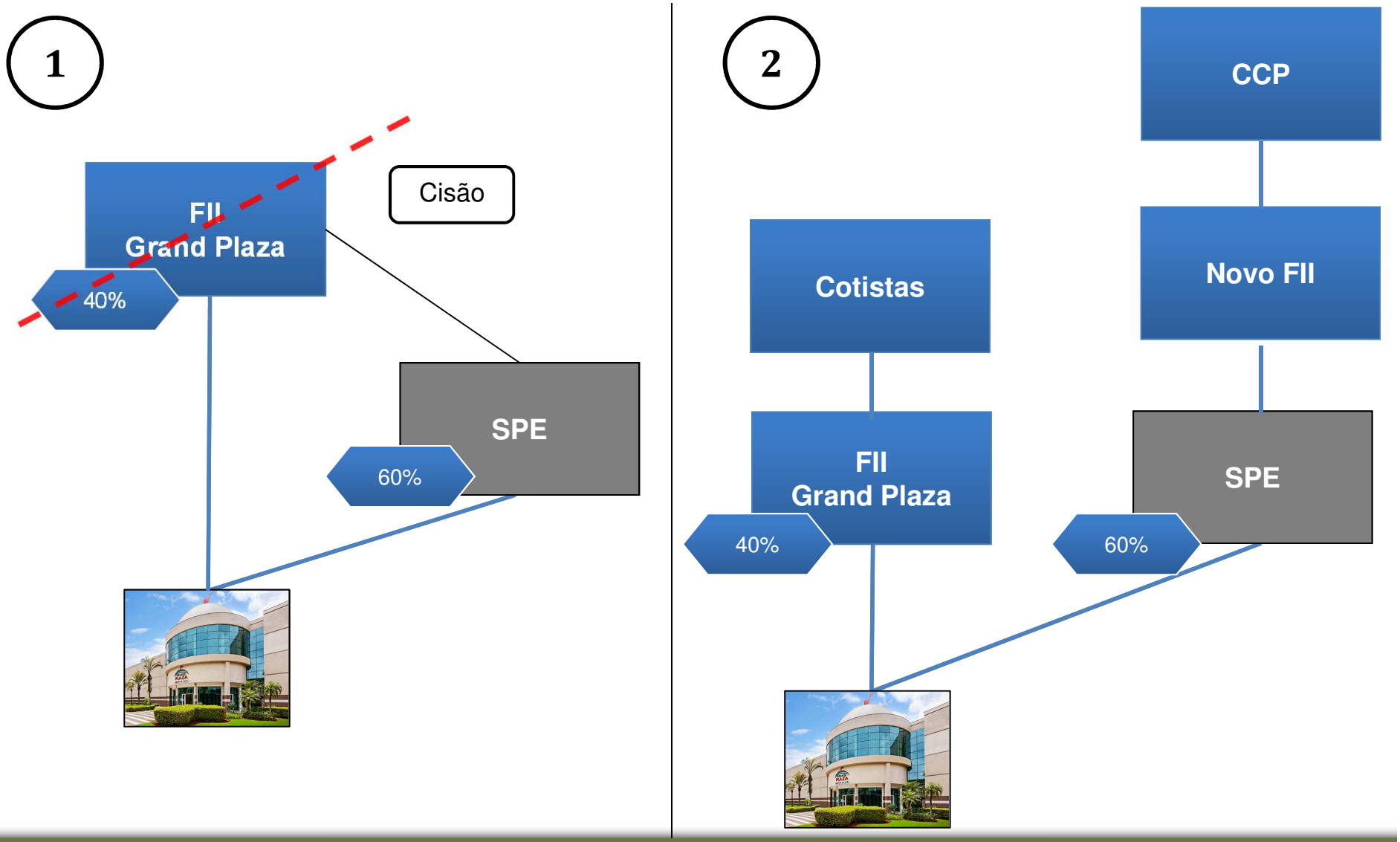
- Integralização, pelo FII Grand Plaza, da fração ideal correspondente a 60% do imóvel em uma SPE;
- Em seguida, efetiva-se a cisão parcial do FII mediante a conferência das cotas da SPE em um novo FII ("FII CCP");
- Após a cisão parcial, o novo FII poderá ser extinto, entregando-se as cotas da SPE para a CCP;
- Caso a CCP não possua outros imóveis, a SPE poderá incorporar a CCP (incorporação reversa), sem que haja a incidência de ITBI (como se verá adiante);
- Também é viável simplesmente manter a SPE como controlada da CCP indefinidamente, sem qualquer ônus.

1ª Etapa: Integralização da fração ideal de 60% do imóvel em SPE



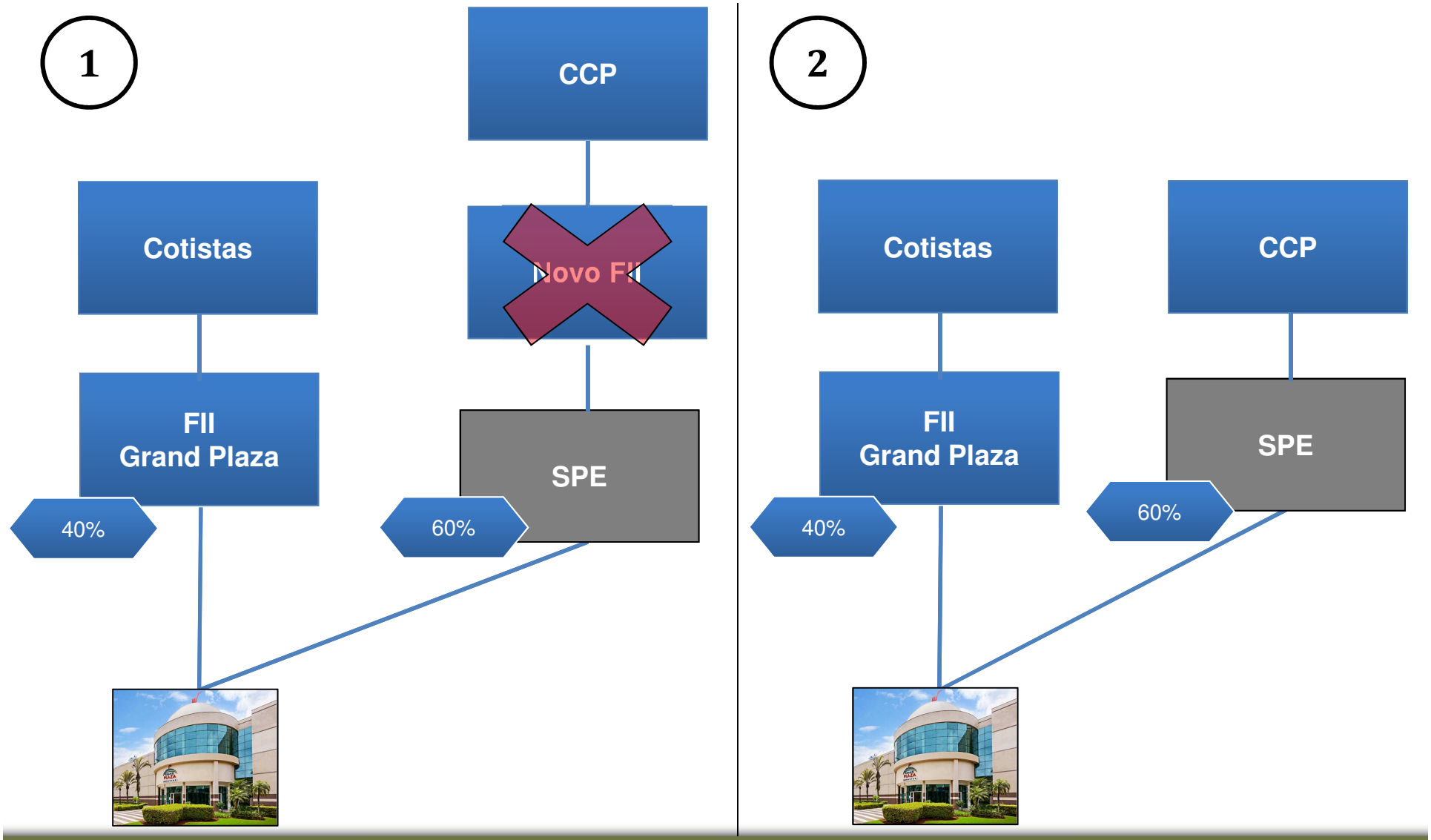


2ª Etapa: Cisão parcial do FII com versão da parcela relativa à SPE para um novo FII

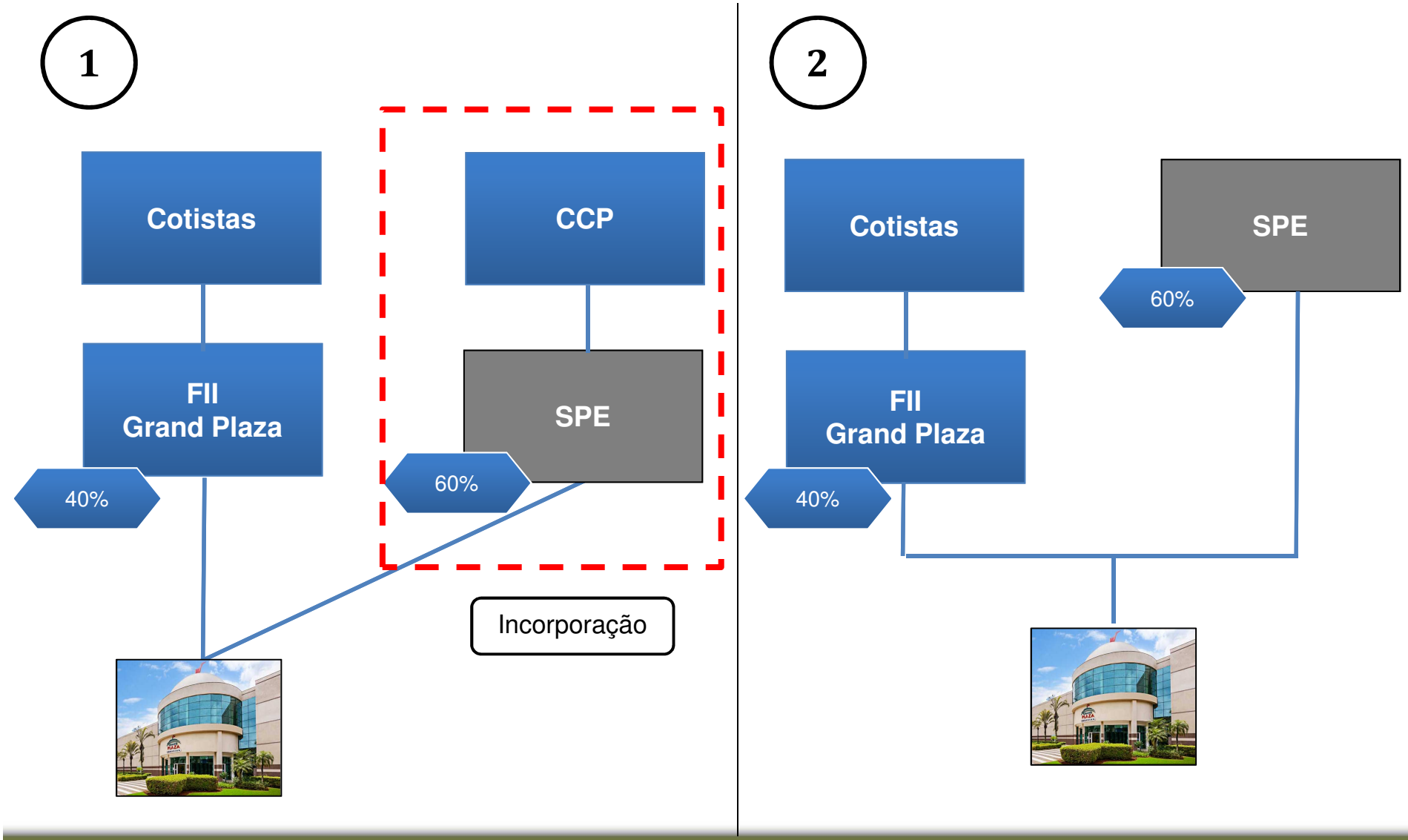


LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

3ª Etapa: Extinção do novo FII e entrega das cotas da SPE à CCP



4ª Etapa: Incorporação reversa (se a CCP não possuir outros imóveis)



Encargos:

Nesta segunda alternativa, o ITBI incidiria apenas uma vez quando da integralização da fração ideal do imóvel na SPE, sobre uma base de 60% do valor do imóvel, conforme prevê o art. 1º, inciso I, *a*, da Lei Municipal nº. 11.154/91 (transmissão, por ato oneroso, de bem imóvel).

Aplica-se, nesse caso, a alíquota de 3% sobre o valor venal do bem transmitido, *"assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado"* (cf. art. 7º da Lei Municipal nº. 11.154/91).

Por outro lado, não incidirá o ITBI ***(i)*** na versão das cotas da SPE para o novo FII; e ***(ii)*** na hipótese em que seja viável a incorporação da CCP pela SPE. Isso porque, em ambos os casos, não ocorrerá a transmissão de bem imóvel, tampouco de direitos reais sobre bem imóvel.

Questões regulatórias:

A integralização e a cisão parcial deverão ser aprovadas em consulta formal, com quórum qualificado, observadas as mesmas considerações feitas na primeira alternativa, no slide 8 acima (cisão parcial).

Terceira alternativa

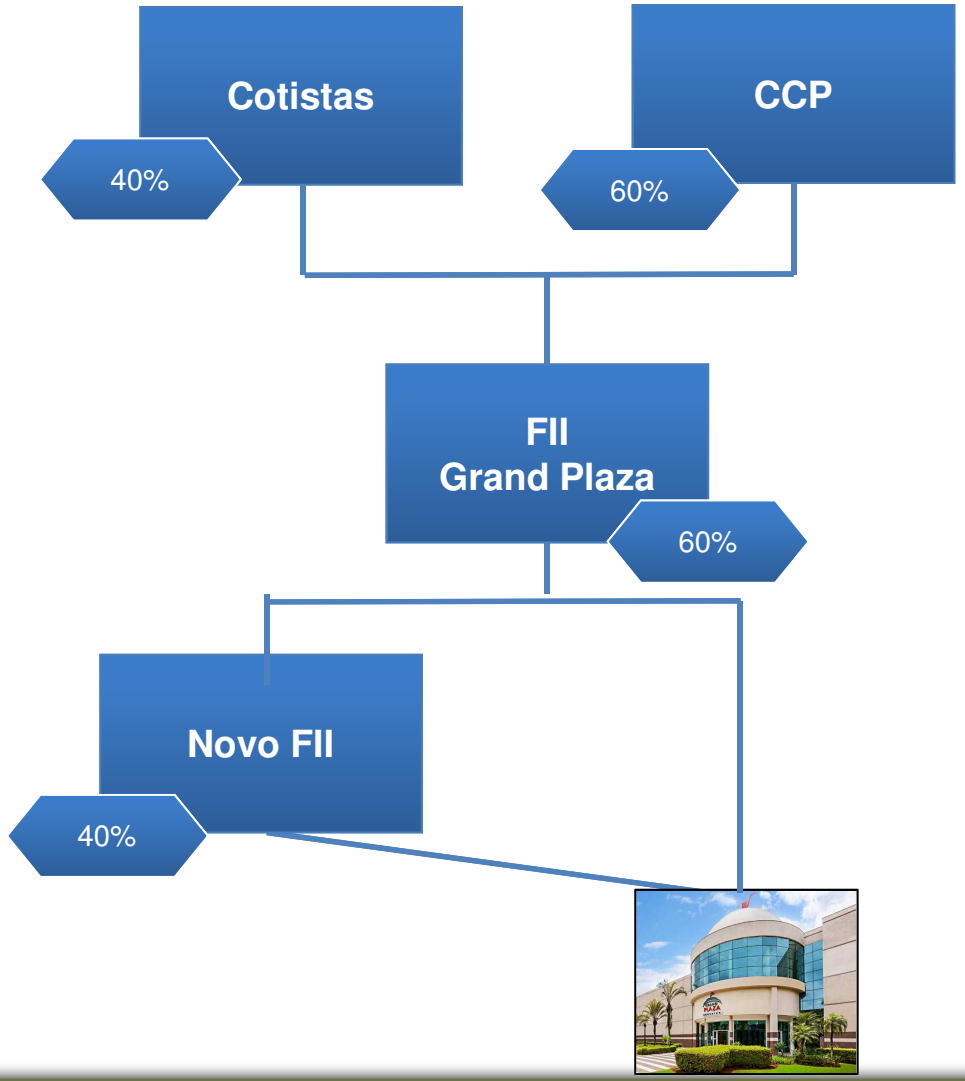
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Nesta terceira alternativa, o FII Grand Plaza subscreveria e integralizaria cotas de um novo FII (doravante "Novo FII") com 40% do Grand Plaza Shopping.

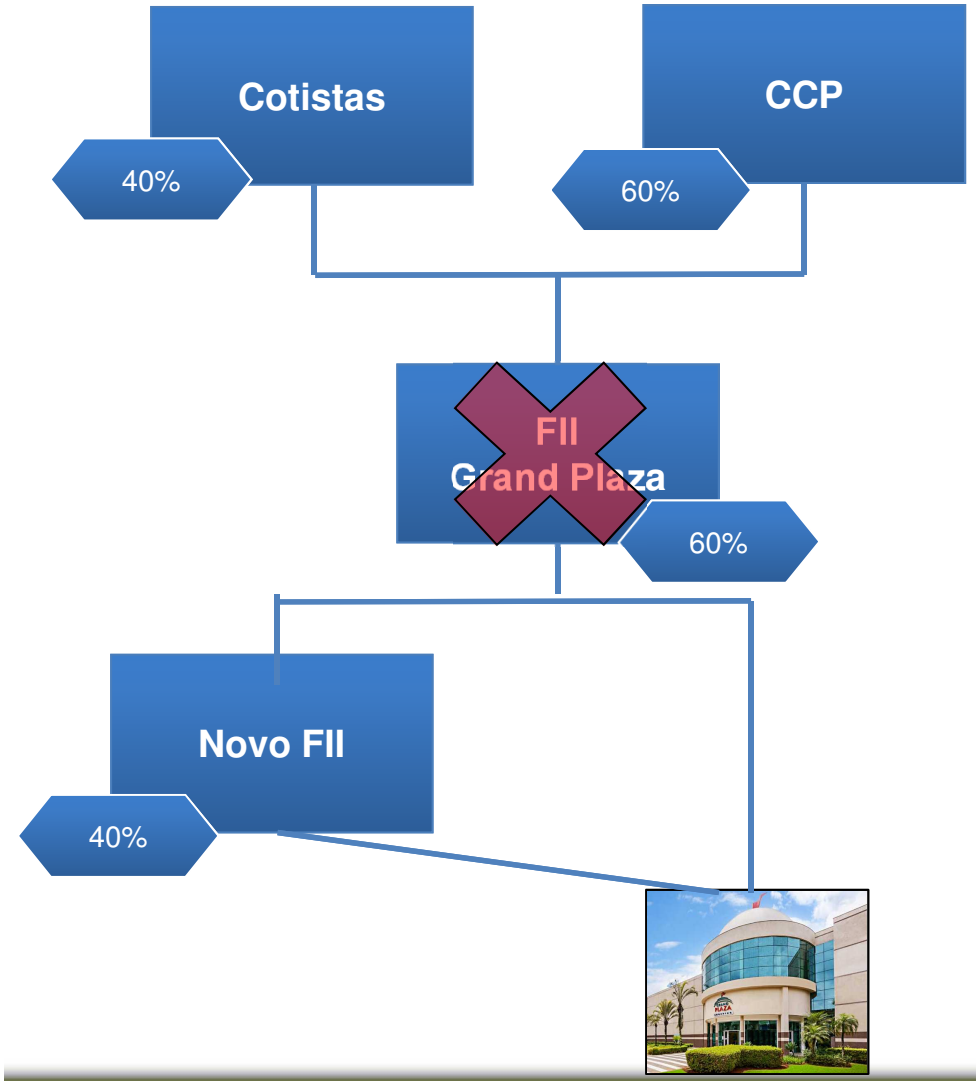
Em seguida, o FII Grand Plaza seria extinto, de modo que:

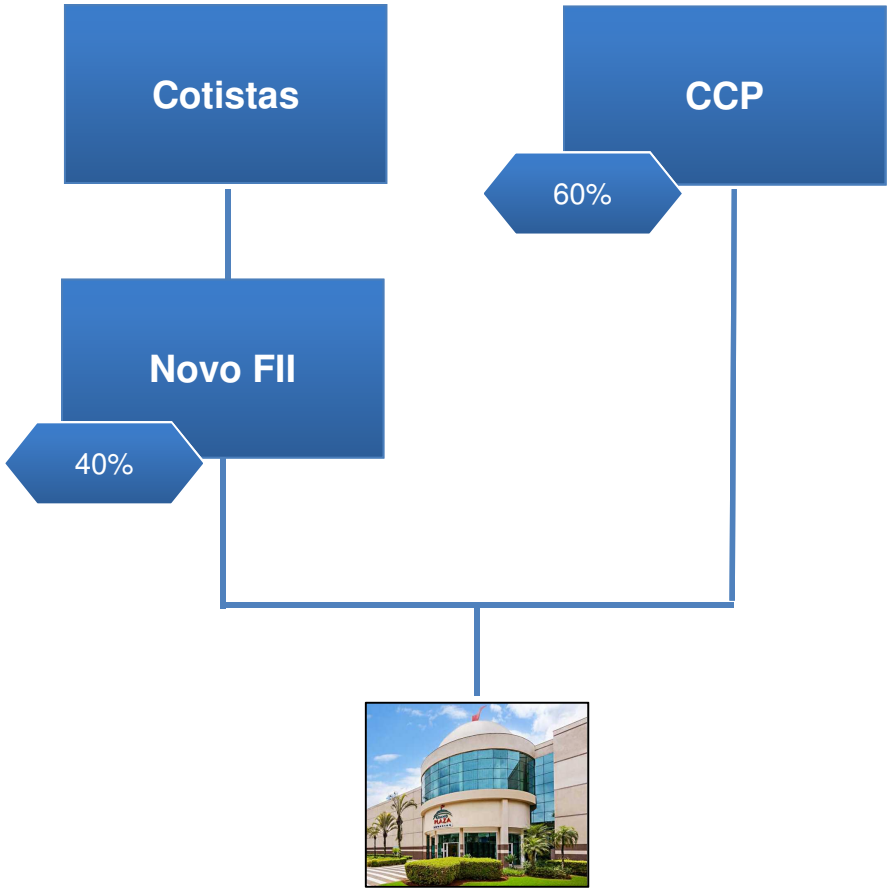
- 60% da fração ideal do imóvel seria transferida à CCP; e
- As cotas subscritas e integralizadas no Novo FII (correspondentes a 40% do imóvel) seriam entregues aos demais cotistas.

1ª Etapa: Subscrição e integralização de cotas em um novo FII (correspondentes a 40% do imóvel



2ª Etapa: Extinção do FII Grand Plaza com entrega da fração de 60% à CCP e das cotas do Novo FII aos demais cotistas





Encargos:

Na terceira alternativa, o ITBI incidiria, à alíquota de 3%, sobre a fração correspondente a 40% do imóvel, quando ocorresse a sua integralização no "Novo FII"; e sobre a fração correspondente a 60% do imóvel, no momento de extinção do FII Gran Plaza com versão dessa fração ideal do imóvel para a CCP.

Nessa hipótese, portanto, haveria a incidência de um único ITBI sobre uma base de 100% do valor do imóvel.

Por outro lado, o Novo FII teria um novo cadastro na Receita Federal (CNPJ).

Quarta alternativa

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Por fim, a quarta alternativa consiste em dissolver parcialmente o FII Grand Plaza, de modo que os haveres da CCP (correspondentes a 60% da fração ideal do imóvel) seriam pagos mediante dação do imóvel.

Encargos:

Neste cenário, o ITBI incidiria sobre a parcela correspondente a 60% do imóvel detido pelo FII Grand Plaza no momento em que ocorresse a sua transmissão à CCP.

Questões regulatórias:

Não há previsão para dissolução parcial de FII e a possibilidade de diferentes amortizações fica adstrita a FII destinados a investidores qualificados (Art. 55, inciso V, ICVM 472/08).

Não obstante, é possível questionar a CVM acerca da viabilidade de uma dissolução parcial nesse contexto.

Conclusão

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

As estruturas propostas são hígidas sob a perspectiva jurídica, dado que refletem de forma direta a intenção das partes e se materializam com equidade e aderência do ponto de vista patrimonial e financeiro.

De fato, além de possuírem propósito negocial, tais estruturas não configuram simulação/dissimulação, abuso de direito, abuso de forma, fraude à lei, tampouco negócio jurídico indireto, institutos normalmente utilizados pela RFB para desconsiderar atos praticados pelos contribuintes.

Em suma, quaisquer dos atos efetivamente praticados nesses cenários corresponderão à vontade real das partes, possuirão fundamento econômico e motivação extratributária.

Dito isso, se não houver outras premissas ou ressalvas que desconhecemos, recomenda-se a **segunda alternativa**, pois é mais eficiente do ponto de vista fiscal e equivalente às demais sob o aspecto regulatório.

17:30

25 Pedro CEO CCP
online

Podemos te apresentar o Maurício sócio para vocês conhecerem eles 21:23

Te ligo amanhã para combinarmos 21:23

qui., 3 de set.

Oi Anita,

Eu andei pesquisando e me recomendaram o Haddad do Lefosse. Me disseram que ele é o melhor pra fazer a defesa no Carf. Vale a pena até vcs baterem um papo com ele 09:53

Esse assunto é muito importante para a gente 09:54

Pedro 10:00

Vou te ligar na hora do almoço estou em roadshow 10:00

Ok 10:01

Ligação de voz perdida às 11:38

Te retornei 11:38

Falamos com lefosse. Deixamos claro que gostaríamos ter advogados segregados entre rio bravo/ fundo e c
Eles devem retornar com você. 20:07

sex., 4 de set.

17:28

24 Pedro CEO CCP
online

qui., 12 de nov.

Bom dia 10:26

Tudo bem? 10:26

Teve a reunião do conselho? 10:26

Podemos seguir em frente 10:26

Sim. A gente só não quer ficar com o fundo existente na cisão 10:33

Podemos marcar um Call rápido 10:33

? 10:33

Eu to num outro call 10:34

Me passa um horário 10:35

Estou enrolada 10:35

Até umas 16 10:35

Me avisa a hora que podemos falar 16:08

sex., 13 de nov.

Podemos falar 10:25

Pode ser as 14:30? 11:32

Pode ser as 15h? 12:13

Pode, mas 15:30 eu tenho outro call

warde
advogados

EXMA. SRA. JUÍZA DE DIREITO DA 31ª VARA DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação de aditamento à inicial no prazo legal, apresentar **manifestação ao pedido de reconsideração de fls. 477/490**, o que faz nos seguintes termos.

São Paulo
Alameda Itu, 852 - 7º andar - CEP 01421-002
Jardim Paulista - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 8207 | 5594 8207
Fax: 55 (11) 3061 9590

Brasília
SHIS QL 26, Conjunto 6, Lote 19
CEP: 71665-165 – Brasília – DF – Brasil
Tel.: 55 (61) 3322 6408 | 3037 1229

warde.com.br

warde advogados

[I]

RECONSIDERAÇÃO JÁ REJEITADA EM SEGUNDO GRAU: LIMINAR NECESSÁRIA E HÍGIDA

1. Muito argumenta a Rio Bravo, em seu pedido de reconsideração, sobre as "*verdadeiras intenções*" da CCP que teriam supostamente justificado o ajuizamento do requerimento de tutela de urgência que ensejou a r. decisão liminar de fls. 473/475. Por isso, apenas para que não haja dúvidas acerca de sua posição, e para desmistificar as incoerências lançadas pela Rio Bravo eu seu pedido de reconsideração, a CCP esclarecerá, desde logo, o que se segue abaixo, com o fim de garantir maior substrato para que esse MM. Juízo ratifique a tutela concedida nesses autos e já confirmada liminarmente em segundo grau de jurisdição (doc. 1).

2. Em primeiro lugar, então, é preciso reiterar que a CCP, na *Consulta Formal nº 01/2020*, não proferiu voto em conflito de interesses, mas apenas e tão somente agindo como legítima cotista interessada no destino do fundo, assim como os demais cotistas.

3. Mas, de todo modo, ainda que fosse o caso de se considerar a existência de conflito por parte da CCP – do que só se cogita por argumentar –, fato é que não caberia à Rio Bravo, essa sim **a maior interessada na cisão parcial, tal como proposta (medida rota e ilegal)**, decidir pela existência de impedimento de voto *in casu*.

4. Afinal, afora o fato de a Rio Bravo ter interesse direto nessa deliberação, a verdade é que esse poder que a requerida busca seja-lhe atribuído, de decidir quanto à validade ou não dos votos do cotistas, em verdadeira *autotutela*, não lhe cabe. E isso porque <u>não há, em lugar algum, qualquer regramento que confira esse poder absoluto à Administradora do fundo, seja na legislação aplicável à espécie, seja no regulamento do Fundo por ela administrado</u> (fls. 434/460).

5. Além disso, também é essencial esclarecer que **<u>a CCP nunca se opôs à implementação de uma reestruturação do FII Grand Plaza Shopping</u>** para enquadrá-lo, de maneira segura e inconteste, nos regramentos tributários típicos dos fundos de investimentos imobiliários, visando a evitar a incidência da norma contida

warde advogados

no art. 2º[1] da Lei nº 9.779/99. A grande discussão levantada pela Requerente, contudo, é que essa reestruturação não pode ser feita de forma a majorar os riscos a que estão submetidos o fundo, a CCP.

6. Bem por isso, a própria CCP já contratou a assessoria do escritório Velloza Advogados, especialistas em fundos de investimento, para ajudá-la na implementação de reestruturação verdadeiramente apta a mitigar eventuais riscos fiscais. Essa reestruturação, ao contrário da pretendida pela Rio Bravo – cuja suspensão já se confirmou liminarmente em segundo grau –, dar-se-á em observância aos direitos da Receita Federal e de todos os cotistas, aqui incluída a CPP.

7. Ainda, com devido respeito, é inaceitável que a Rio Bravo queira imputar à CCP qualquer ardil ou má-fé relativos ao momento do ajuizamento do requerimento de tutela de urgência. Ora, foi a Rio Bravo, e não a CCP, que fixou o calendário da *Consulta Formal nº 01/2020*, na qual a cisão parcial foi deliberada, nos seguintes termos (fls. 71):

Cronograma - Evento	Data Prevista de Conclusão
Publicação da Consulta Formal	30/11/2020
Início da Votação	03/12/2020
Webcast com esclarecimento de dúvidas sobre a proposta	04/12/2020
Último dia para manifestação de voto	20/12/2020
Publicação da deliberação	22/12/2020
Último anúncio de distribuição de cotas do Fundo antes da Cisão	30/12/2020
Ultimo dia de negociação do FII Grand Plaza Shopping com a constituição atual	30/12/2020
Início de operação do FII Grand Plaza Mall	04/01/2021

8. Ou seja, pelo calendário fixado **pela própria Rio Bravo**, o resultado da operação impugnada se daria invariavelmente em **22.12.2020**, já após o início do recesso forense. Foi apenas nessa data que a CCP teve certeza de que, apesar de ser titular de 61,41% das cotas do fundo, não teria o seu voto ali computado, em manobra flagrantemente ilegal da Rio Bravo.

[1] "Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei no 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo".

warde advogados

9. Como é cediço, o recesso forense se iniciou 18.12.2020, de modo que não haveria qualquer alternativa à CCP a não ser valer-se do Poder Judiciário no regime de plantão, inclusive porque, como se extrai do cronograma acima reproduzido, a intenção da Requerida era dar por pronta e acabada, a cisão, ainda no dia 04.01.2021, antes mesmo do retorno das atividades do Poder Judiciário.

10. Daí que não havia mesmo outra alternativa à CCP senão se valer do regime do Plantão, pois, tivesse ela de aguardar o retorno das atividades forenses e o Fundo já estaria completamente cindido, inclusive com a oferta de suas quotas no mercado, sendo inútil qualquer tentativa de reversão desse ato.

11. É dizer, a Rio Bravo imputa à CCP o artifício malicioso por ela forjado para permitir a alteração da estrutura do FII Grand Plaza no prazo de um mês, no apagar das luzes do ano de 2020.

12. Em complemento, a Rio Bravo conheceu – e conhece – inteiramente a situação do FII Grand Plaza, inclusive o percentual de cotas titularizadas pela CCP, desde o momento em que assumiu a administração daquele fundo, de modo que não pode tentar agora (20 anos depois) fingir que não tinha conhecimento de tal situação, muito menos isentar-se.

13. Também a Rio Bravo **estava de acordo e implementou o modelo de tributação híbrida do FII Grand Plaza Shopping**, de modo que, com o devido respeito, é simplesmente inaceitável alegar agora que a CCP seria a responsável pelas contingências tributárias do fundo.

14. Logo, a cisão parcial proposta pela Rio Bravo, e ora impugnada, é inadmissível, uma vez que a operação teria o efeito de tornar a CCP a única cotista de um fundo com enorme passivo tributário que foi gerado, também, pela conduta da Rio Bravo enquanto sua administradora.

15. A prova então de que a CCP estava correta ao enviar a sua notificação à Rio Bravo acerca da divulgação irregular dos riscos é a inclusão de menção expressa no resultado da *Consulta Formal nº 01/2020*, na qual a Rio Bravo destacou – contrariamente ao que havia afirmado anteriormente – que "*a cisão parcial não isenta*

warde advogados

os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall [Novo Fundo] *no eventual passivo que está atualmente em discussão*" (fls. 547/549).

16. Ou seja, após ser instada a se manifestar sobre esse ponto específico pela CCP, a própria Rio Bravo reconheceu assistir razão ao argumento da CCP, mas isso **apenas depois de ter concretizado a operação**, o que se deu mediante a desconsideração do voto da CCP.

17. A bem da verdade, pouco importa o percentual de votos favoráveis apresentados pelos cotistas no âmbito da *Consulta Formal nº 01/2020*, tendo em vista que os cotistas tiveram acesso, tão somente, à posição defendida pela Rio Bravo e ao material por ela preparado. É dizer: tais cotistas deliberaram com base em informações fornecidas exclusivamente pela Rio Bravo, maior interessada na implementação da cisão parcial ora impugnada.

18. Ainda, destaca-se que a distorção oportunista de diálogos entre o administrador e cotistas (fls. 577), que serão devidamente explorados em sede de instrução probatória, não deve pautar decisões liminares, as quais se fixam inexoravelmente na fumaça visível dos direitos em ameaça, para além da urgência.

19. Suspender a cisão até que se estabeleça um juízo adequado a seu respeito não prejudica ninguém, mas permiti-la poderá causar danos irreversíveis à CCP, ao suposto credor estatal do FII Grand Plaza e ao mercado em geral.

20. As irregularidades da cisão, contudo, não se limitam aos riscos tributários e aos danos causados à CCP, mas infringem a própria lógica do instituto.

[I.1] CISÃO DESPROPORCIONAL E INJUSTA

21. A disciplina da cisão de fundos de investimento, para além das disposições específicas das normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), se

warde advogados

aproveita da disciplina prevista na Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A. – "LSA"). Nesse sentido, o art. 229, §5º, da mencionada lei assim dispõe:

> "Art. 229 (...)
>
> § 5º As ações integralizadas com parcelas de patrimônio da companhia cindida serão atribuídas a seus titulares, em substituição às extintas, na proporção das que possuíam; **a atribuição em proporção diferente requer aprovação de todos os titulares**, inclusive das ações sem direito a voto" (destacou-se).

22. Nesse ponto específico, a lógica adotada para as companhias é totalmente aplicável aos fundos de investimento, uma vez que a operação terá efeito patrimonial relevante para todos os cotistas, principalmente para a CCP que, ao fim e a cabo, será titular de cotas de um fundo com enorme contingência tributária, apesar de ter recolhido imposto a maior (quando comparada com os demais cotistas).

23. Ou seja, a cisão parcial do FII Grand Plaza sugerida pela Rio Bravo é irregular, uma vez que é desproporcional e que não contou com o voto afirmativo da totalidade dos cotistas. Em uma cisão parcial regular, a participação percentual dos cotistas deve ser respeitada em relação à parcela cindida. Isso quer dizer que, sendo a CCP titular de cerca de 61% das cotas do fundo original, ela deveria ser titular do mesmo percentual no acervo cindido. Não foi o que a Rio Bravo propôs e, *manu militari*, implementou.

[I.2] CONFLITO DE INTERESSES INEXISTENTE, OU, QUANDO MUITO, DE TODOS OS COTISTAS DO FII GRAND PLAZA

24. Contrariamente ao que a manifestação ora respondida afirmara, **a CCP não estava conflitada para votar na deliberação acerca da cisão parcial**, uma vez que a sua manifestação de voto leva em conta o seu interesse, o interesse do fundo e dos demais cotistas. Nesse ponto, não há que se cogitar que a eventual aplicação de multa de 150% sobre valor do tributo devido estará de acordo com o interesse da coletividade de cotistas, fato a respeito do qual a Rio Bravo fez e faz vista grossa.

warde advogados

25. Isso não bastasse, após iniciada a *Consulta Formal nº 01/2020*, representantes da própria Rio Bravo buscaram saber dos diretores da CCP qual seria a posição da Companhia em relação à cisão parcial do fundo. Ou seja, a Rio Bravo adotou comportamento que fez surgir a legítima expectativa na CCP quanto à possibilidade de votar e ter o seu voto computado.

26. Isso demonstra que nem mesmo a Rio Bravo entendia, *a priori*, estar a CCP conflitada na deliberação. Na verdade, tal conflito surgiu apenas quando a CCP, legitima e fundadamente, votou contrariamente aos interesses da Rio Bravo.

27. O comportamento da Rio Bravo denota a **truculência da rejeição do voto da CCP**, vez que a condição para o seu cômputo seria a concordância com a proposta da Administradora. Ora, não existe conflito parcial.

28. Esse fato não decorre do acaso, mas do conflito que permeia a própria conduta da Rio Bravo, na qualidade de administradora do FII Grand Plaza Shopping, o que, inclusive, é causa apta a impedir que ela mesma desconsiderasse o voto da CCP.

29. E, demais disso, não caberia à Rio Bravo dizer quem está ou não está conflitado, para determinada deliberação, no seio do Fundo. No limite, competiria exclusivamente à própria assembleia de cotistas ou o cotista votante reconhecer tal conflito, mas nunca à administradora do FII Grand Plaza, como bem se demonstrou na petição inicial.

30. Não se trata, aqui, do posicionamento da CCP, mas da própria CVM, segundo a qual compete "***ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral***" (fls. 10/11).

31. Por fim, ainda que a CCP estivesse conflitada, a Rio Bravo e os cotistas também estariam, e pelos mesmos motivos.

32. Afinal, segundo a Rio Bravo, a CCP estaria conflitada por ter sido considerada responsável pelos débitos do FII Grand Plaza, na visão da Receita Federal, conforme dispôs o Auto de Infração juntado às fls. 82/338. Ora, se esse é o motivo da suposta "parcialidade" da CCP, é evidente que a Rio Bravo – que também ali foi

warde advogados

incluída como responsável – e os demais cotistas – ocupantes da mesmíssima posição que a CCP titula no FII Grand Plaza – também não poderão, respectivamente, verificar eventual conflito e votar.

33. Em relação à Rio Bravo, reitere-se, o conflito existiria por ela também ter sido declarada responsável pelo débito tributário, conforme entendimento da Receita Federal. Além disso, a Rio Bravo, na qualidade de administradora, é a responsável imediata por fazer o FII Grand Plaza Shopping cumprir a legislação tributária, nos termos do art. 4º[2] da Lei nº 9.779/99.

34. Por sua vez, os demais os cotistas estariam conflitados em razão de estarem proferindo voto com o fim **de tentar blindar a parte do patrimônio do FII Grand Plaza**, indiretamente por eles detida, da reponsabilidade decorrente do Auto de Infração. Pela proposta da Rio Bravo, rememore-se, os cotistas minoritários teriam sua participação vertida para um novo fundo, que estaria livre do passivo tributário pelo qual, segundo disse a Rio Bravo num primeiro momento, o novo fundo não responderia.

35. Aqui reside o "benefício particular" que torna os minoritários igualmente conflitados – um anteparo jurídico para sua responsabilização, a qual se dá por força de lei, e pretensa tentativa de criar um fundo *livre* do passivo tributário, que seria deixado exclusivamente para a CCP.

36. Ainda que a estratégia de blindagem não seja frutífera, a mera existência do Novo Fundo cria óbice à responsabilização dos cotistas minoritários, ou ao menos oculta fatos relevantíssimos dos cotistas que ingressariam no Novo Fundo, vez que não constará, em sua contabilidade, esse possível passivo tributário.

37. Na hipótese de conflito de todos os cotistas, não haverá impedimento de voto, nos termos do art. 24, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472/2008, que disciplina os fundos de investimento imobiliários, *verbis*:

> "Art. 24 (...)§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

[2] "Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo".

warde advogados

(...)
VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo
(...)
§ 2º **Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:**
I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no § 1º;"
(destacou-se).

38. Logo, na hipótese de reconhecido algum conflito de interesses, todos os cotistas do FII Grand Plaza incorreriam em tal situação, de modo que não há que se falar em impedimento de voto da CCP.

[II]
A R. DECISÃO RECORRIDA É INATACÁVEL: REQUISITOS DA TUTELA DE URGÊNCIA PRESENTES

39. Apenas a título de rememoração, a decisão recorrida e objeto do pedido de reconsiderado ora impugnado reconheceu a presença da probabilidade do direito, do perigo de dano e a inexistência de dano reverso ao deferir o requerimento de tutela de urgência apresentado pela CCP.

40. Com relação à probabilidade do direito, restou demonstrado que a operação de cisão parcial poderia, na visão da Receita Federal, ao menos em tese, ser considerada manobra fraudulenta, já que visava a blindar parte dos ativos do fundo original, ensejando a aplicação de multa de 150% e a apresentação de medidas criminais contra as pessoas físicas envolvidas na operação. Além disso, a cisão suspensa tem o condão de tornar a CCP a única cotista de fundo de investimento com enorme passivo tributário.

41. Por outro lado, as alegações tecidas pela Rio Bravo não são capazes de afastar tal probabilidade, uma vez que, como demonstrado acima, para além de poder ser entendida como fraude contra credores, a cisão parcial apresenta vícios no seu conteúdo e no procedimento de sua aprovação.

42. A cisão parcial, então, é manifestamente irregular por não observar os percentuais de cotas titularizadas pelos cotistas do FII Grand Plaza Shopping sem que

warde advogados

houvesse a anuência da totalidade dos cotistas, em infração ao art. 229, §5º, da LSA, plenamente aplicável à lógica dos fundos de investimentos fechados.

43. Adicionalmente, o procedimento de aprovação da cisão parcial é irregular em razão de a Rio Bravo não ter computado o voto contrário da CCP. Como visto, não há conflito de interesses da requerente, e o motivo invocado pela Rio Bravo para defender a existência de conflito é capaz de impedir o voto de todos os cotistas e afetar o julgamento da questão pela própria Rio Bravo.

44. Por outro lado, não é dado à Rio Bravo, enquanto administradora do FII Grand Plaza Shopping, decidir quais votos estão ou não sendo proferidos em conflito de interesse, já que essa prerrogativa não lhe é dada por nenhum regramento.

45. Quanto ao perigo de dano, é evidente que uma vez implementada (o que estaria planejado para ocorrer em 30.12.2020) a operação impugnada, seria difícil ou mesmo impossível seu desfazimento, já que, com as cotas do novo fundo sendo negociadas no mercado, cria-se a possibilidade de novos investidores, que ignoram a discussão tributária aqui referida, acabarem adquirindo cotas de um fundo novo com um expressivo passivo tributário oculto. Por isso, autorizar o seguimento dessa operação seria, *d.m.v.*, escandaloso, em vista do evidente risco de sucessão tributária, uma vez que o Novo Fundo, uma vez listado, poderia passar a ter novos cotistas, todos eles sujeitos a eventual regime de solidariedade pela debatida dívida em favor do Fisco.

46. Tudo isso se agrava porque esses negócios e operações se dão no âmbito do mercado de capitais, em sujeição às normas e regulação específicas, projetadas à proteção dos interesses do investidor, que verte sua poupança privada em atendimento aos apelos de ofertantes de valores mobiliários.

47. O dano reverso, por fim, é evidente. A reversão da liminar privilegiará operação que pode ser entendida como **fraude à Receita Federal**. Nesse sentido, é de se destacar que a cisão parcial foi realizada sem nem sequer terem sido providenciadas garantias ao ente público supostamente credor da FII Grand Plaza.

48. A distorção oportunista de diálogos entre o administrador e cotistas, que será melhor detalhada nas manifestações que se seguirão nesses autos, não tem o condão de embasar decisões liminares, as quais se fixam inexoravelmente na fumaça

warde advogados

visível dos direitos em ameaça, para além da urgência. Suspender a cisão parcial até que se estabeleça um juízo adequado e exaustivo a seu respeito não prejudica ninguém, mas permiti-la, por outro lado, poderá causar danos irreversíveis à CCP, ao suposto credor estatal do FII Grand Plaza e ao mercado em geral, aqui incluídos todos os atuais e futuros cotistas do FII em questão ou mesmo do Novo Fundo.

[III]
CONCLUSÃO E PEDIDO

49. A suspensão determinada pelo nobre Juízo plantonista às fls. 473/475 é indispensável, porque impede que, diante de fundado receio de ilegalidade, a operação pretendida seja consumada e se torne irreversível, em ofensa à tutela do crédito, em eventual fraude ao Fisco e em violação aos direitos de cotista da CCP, que viu ser tolhido o direito de voto relativo a 61,41% das cotas do FII Grand Plaza de sua titularidade.

50. Pelo exposto, então, a CCP confia em que **se manterá a r. decisão liminar proferida em sede de plantão judicial**, confirmando-se a tutela provisória antecipada de urgência concedida em caráter antecedente em 22.12.2020, para mais uma vez se ratificar a suspensão dos efeitos das deliberações ilegalmente tomadas no âmbito da *Consulta Formal nº 01/2020*.

51. Trata-se de pedido que já foi acolhido liminarmente pelo e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em 24.12.2020, **rejeitou o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso interposto pela Rio Bravo** (fls. 521/546 e doc. 1).

Nesses termos,
p. deferimento.
São Paulo, 11 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

DESPACHO

Agravo de Instrumento Processo nº **2303136-97.2020.8.26.0000**
Relator(a): **RAMON MATEO JÚNIOR**
Órgão Julgador: **Plantão Judicial - Privado**

Trata-se de agravo de instrumento interposto por Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários contra a decisão proferida em sede de plantão judiciário de primeiro grau (fls. 473/475 dos autos nº 1001084-19.2020.8.26.0228) que assim deliberou:

> ***DECISÃO Processo Digital nº:1001084-19.2020.8.26.0228 Classe - AssuntoTutela Antecipada Antecedente - Liminar Requerente:Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações Requerido:Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mario Chiuvite Júnior VISTOS. Trata-se de tutela antecipada de urgência em caráter antecedente ajuizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIEES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (CCP) contra RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (Rio Bravo) e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING (FII Grand Plaza), aduzindo, em síntese, a autora, em sua peça de introito, que tal fundo de investimentos é proprietário de 98,6% do Grand Plaza Shopping, empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santo André, em São Paulo, tendo a parte autora o montante de 61,41% das cotas de tal fundo, ao passo que as demais estão distribuídas entre 21.323 cotistas. Desde 2006, o fundo é administrado pela Rio Bravo, do que decorre ser dela a responsabilidade pela aderência do FII Grand Plaza à legislação e à regulamentação aplicáveis, inclusive às normas atinentes ao Direito Tributário, estando sujeita a responder por ilegalidades praticadas no curso das atividades do fundo. Sustentando, em suma, que busca impedir a perpetuação de ilegalidades constantes de deliberação dos cotistas do FII Grand Plaza, que, uma vez consumadas o que está planejado para ocorrer em 30.12.2021 -, serão de difícil reparação, pugna a autora pela concessão de tutela provisória de urgência a fim de se suspenderem os efeitos das deliberações tomadas acerca da Consulta formal número 01-2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão de cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida nestes processo. Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de***

cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Impõe-se consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel CPC dispõe que, in verbis: A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo. A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca da existência de relação jurídica firmada pelas partes, no que concerne ao supramencionado fundo de investimento imobiliário, negócio jurídico este que possui, ao menos, segundo pode depreender neste momento processual, em sede de cognição sumária, não exauriente, vários efeitos jurídicos, dentre eles o de natureza tributária, na forma expressa no documento de fls. 339-342. Afigura-se provável o direito invocado pela parte autora na inicial. A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de fumus boni iuris, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera possibilidade e menos que a certeza para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos convergentes à aceitação de uma proposição, sobre os elementos divergentes. O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão desta medida processual de urgência poder acarretar grave dano ao exercício dos direitos da parte autora, no tocante ao mencionado fundo de investimento imobiliário e, sobretudo, para salvaguardar o resultado útil do processo principal, considerando-se que a cisão do fundo, uma vez ocorrida, pode acarretar situação irreversível, atingindo inclusive terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo. Com a presente medida, busca-se forrar a parte autora dos efeitos deletérios do denominado tempo-inimigo, utilizando-se a célebre expressão cunhada pelo insigne mestre Cândido Rangel Dinamarco. Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal. Processe-se em segredo de justiça, ante as razões a propósito expendidas na inicial, com espeque no disposto no artigo 189, inciso II do CPC., tarjando-se a respeito nos autos. Distribuam-se os autos deste processo ao MM Juízo Competente, para o seu processamento nos termos legais. Intimem-se

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contra essa decisão insurge-se a parte agravante aduzindo em apertada síntese que a agravada Cyrela Commercial Properties (que doravante será designada apenas de 'CCP'), compareceu em Juízo já no recesso forense, para postular uma tutela de urgência, rapidamente deferida pelo MM. Juízo a quo em sistema de plantão, para sustar os efeitos de uma deliberação dos quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping para cisão parcial deste veículo. Trata-se de uma discussão que, ao contrário do que alegou a agravada, não surgiu da noite para o dia, vindo ocorrendo há alguns meses, com sua ampla participação. A própria votação em questão, p. ex., foi divulgada aos quotistas em 30.11.2020 e levou vinte dias. Mas a CCP, já ciente do seu resultado, quis aguardar o seu encerramento. Sua estratégia, que colheu frutos em 1º grau, foi a de buscar sustar os efeitos da cisão do FII Grand Plaza na base do 'susto', aproveitando-se da urgência postiça que fabricou para pressionar o seu pedido a ser apreciado sem observância do contraditório. Que essa pressa artificiosa, no entanto, foi meticulosamente calculada para dificultar ao máximo que a Rio Bravo tivesse a oportunidade de se manifestar antes da apreciação da tutela de urgência, cujo efeito está longe de ser inofensivo (em especial aos demais quotistas do Fundo), implicando em danos reversos dos mais graves, ao contrário do que a agravada faz parecer em sua especiosa petição.

Aduz que a cisão do fundo imobiliário nada tem de irreversível. Assim como é perfeitamente possível realizar a cisão, também o é reunir os fundos cindidos, retornando-se ao status *quo ante.* Que os polos desta disputa mostram-se sobremaneira desequilibrados: de um lado, a agravada, detentora de 61% das cotas do FII Grand Plaza, agindo em flagrante abuso da sua participação majoritária, e de outro, mais de 20 mil investidores pulverizados, titulares de participações muitíssimo menores, mas que aderiram maciçamente à proposta de cisão, aceitando arcar, inclusive, com um ITBI da ordem de mais de R$ 8 milhões. Que o prejuízo alardeado pela CCP, já se viu, não passa de uma mentira bem contada. Mas qual seria o prejuízo desse outro universo de dezenas de milhares de cotistas?. Que o capricho da CCP, ou melhor, a sua solerte intenção de contar com mais cabeças para dividir a eventual dívida tributária que só a ela compete, impactará

sensivelmente o bolso desses muitos milhares de pequenos investidores, podendo mesmo inviabilizar a continuidade da participação de muitos deles no fundo. Que ao se prestigiar o interesse nada legítimo da Cyrela, uma gigante do setor imobiliário, prejudicar-se-ão milhares de pequenos investidores, figurando, dentre eles, viúvas, aposentados, pequenos comerciantes individuais e jovens que já começam a planejar suas aposentadorias. Assim, ainda que houvesse algum risco de dano irreparável ou de difícil reparação à agravada – e, como se viu, não há! -, o dano reverso implicado na manutenção da r. decisão recorrida é imenso, vindo afetar, insista-se uma vez mais, um contingente de dezenas e milhares de pequenos investidores individuais. Que patenteado o dano reverso desse universo de milhares de cotistas e somada a inexistência do periculum in mora invocado pela agravante, bem como a evidentíssima falta de fumus boni iuris a amparar a liminar agravada, mostra-se necessária e mesmo imperiosa a sua revogação liminar, concedendo-se antecipação de tutela recursal para se receber este agravo de instrumento no efeito suspensivo, como confia a recorrente. Ao final pugna pelo provimento do recurso.

Com efeito, dispõe o artigo 300 do CPC:

> ***Art. 300: A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.***
>
> ***§ 1º: Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.***
>
> ***§ 2º: A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.***
>
> ***§ 3º: A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.***

Sobre tais requisitos, Humberto Theodoro Júnior ensina:

> ***As tutelas de urgência - cautelares e satisfativas - fundam-se nos requisitos comuns do fumus boni iuris e do periculum in mora. Não há mais exigências particulares para obtenção da antecipação de efeitos da tutela definitiva (de mérito). Não se faz mais a distinção do pedido cautelar amparado na aparência de bom direito e pedido antecipatório amparado em prova inequívoca.***
>
> ***(...)***
>
> ***Os requisitos, portanto, para alcançar-se uma providência de urgência de natureza cautelar ou satisfativa são, basicamente, dois:***
>
> ***(a) Um dano potencial, um risco que corre o processo de não ser***

útil ao interesse demonstrado pela parte, em razão do periculum in mora, risco esse que deve ser objetivamente apurável.

(b) A probabilidade do direito substancial invocado por quem pretenda segurança, ou seja, o fumus boni iuris.

(...)

(in Curso de Direito Processual Civil: Teoria geral do direito processual civil processo de conhecimento e procedimento comum, vol. I, 56, ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 609).

E prossegue:

Só é realmente reversível (...) a providência que assegure ao juiz as condições de restabelecimento pleno, caso necessário, dentro do próprio processo em curso. Se, portanto, para restaurar o status quo se torna necessário recorrer a uma problemática e complexa ação de indenização de perdas e danos, a hipótese será de descabimento da tutela de urgência.

O periculum in mora deve ser evitado para o autor, mas não à causa de transportá-lo para o réu (periculum in mora inversum). (...) a tutela provisória, em suma, não se presta a deslocar ou transferir risco de uma parte a outra. (in Curso de Direito Processual Civil - Teoria do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum. Vol. I. 56 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 611).

Indefiro a antecipação da tutela recursal, pois no caso em apreço, dada a complexidade da questão levada à Juízo, em cognição sumária não se verifica o desacerto da decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau, não se encontrando presentes os requisitos do acima citado artigo 300, em especial a probabilidade do direito da agravante, sendo que o mérito do recurso será analisado após o oferecimento da contraminuta, pela Colenda Turma Julgadora a qual será distribuído o recurso.

Intime-se a agravada para contraminuta.

Int.

São Paulo, 24 de dezembro de 2020.

RAMON MATEO JÚNIOR
Desembargador

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente -**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Em razão da matéria, a competência absoluta para processar e julgar este feito é de uma das Varas Empresariais e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Capital.

Redistribua-se, pois, o processo livremente a uma das aludidas varas, com urgência e independentemente de publicação.

Intime-se.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/ SP

Tutela Antecipada Antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza" ou "Fundo"), já qualificado nos autos da ação em referência, que move a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), contra si e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), vem, respeitosamente, por seus advogados (doc. 01), apresentar PEDIDO DE RECONSIDERAÇÃO da r. decisão de fls. 473/475, pelos motivos a seguir expostos.

I. INTRODUÇÃO

O REAL OBJETO DA DISCUSSÃO: INTERESSE PESSOAL DE COTISTA *VERSUS* RACIONAL ECONÔMICO QUE PRIVILEGIA E PRESERVA OS INTERESSES DA INTEGRALIDADE DOS COTISTAS

1. Trata-se de tutela de urgência ajuizada pela CCP com o objetivo único de suspender os efeitos da Consulta Formal nº 01/2020 ("Consulta Formal"), por meio da qual os quotistas do FII Grand Plaza aprovaram a sua cisão parcial e a criação do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall ("Novo Fundo"), o que foi divulgado em 21.12.20 pela Rio Bravo ("Fato Relevante[1]").

2. Ocorre que o pleito da CCP, focada exclusivamente em seus interesses pessoais, ignora os longos meses de discussões, alicerçadas em estudo de reconhecida assessoria jurídica, em que se buscou, junto aos cotistas do FII Grand Plaza, encontrar alternativas para mitigar os potenciais prejuízos – *aí incluídos os da própria CCP* – decorrentes do enquadramento tributário do Fundo como pessoa jurídica pela Receita Federal.

[1] Fls. 470/472.

3. Surpreende, nesse sentido, que o cotista majoritário tenha buscado desfazer a operação, se manifestando contrariamente à cisão parcial às vésperas da conclusão do sufrágio – **ainda que em evidente conflito de interesses**.

4. Muito embora tenha-se abstido de trazer qualquer fundamento para subsidiar a deliberação dos demais cotistas, a CCP alegou que a cisão parcial implicar-lhe-ia em acentuada exposição fiscal, sob o argumento de que os riscos tributários do FII Grand Plaza não seriam compartilhados com o Novo Fundo.

5. E assim aduz inobstante **todas as garantias e ressalvas feitas pelo FII Grand Plaza** no sentido de que a cisão parcial em nada influenciaria as obrigações tributárias da parcela cindida em relação a eventuais débitos tributários anteriores. Isto porque ressalvou-se expressamente, diversas vezes, que o Novo Fundo continuará responsável solidário por tais débitos pretéritos e que o objetivo da operação é, exclusivamente, possíveis débitos tributários futuros.

6. Assim, parece claro que a CCP sequer logrou demonstrar qual seria o prejuízo em que incorreria com a cisão parcial, pelo que absolutamente insubsistente a r. decisão de fls. 473/475, que deve ser reconsiderada, tendo em vista ainda ***(i)*** a higidez da deliberação da Consulta Formal, pautada no interesse dos demais investidores do Fundo; e ***(ii)*** os graves prejuízos financeiros aos quais a suspensão da cisão parcial submeterá os cotistas minoritários do Fundo, que podem responder proporcionalmente a novos tributos da ordem de **R$ 4 milhões** trimestrais[2].

II. PRELIMINARMENTE

II.1. COMPETÊNCIA DAS VARAS EMPRESARIAIS E DE CONFLITOS RELACIONADOS À ARBITRAGEM

7. Antes de adentrar nas razões de fato e de direito que justificam a reconsideração da r. decisão, o FII Grand Plaza vem trazer ao debate, a fim de se evitar desperdício de tempo das partes, bem como alegação futura de nulidade dos atos processuais praticados no âmbito dessa ação, a questão da competência dessa Vara Cível para o seu processamento e julgamento.

[2] Vide demonstrativo de IRPJ referente aos períodos de apuração do Auto de Infração às fls. 290.

8. Nesse sentido, esclareça-se que a presente ação discute os contornos de uma relação jurídico-societária, em especial, a condução de operação de cisão parcial do FII Grand Plaza. São aplicáveis, assim, dentre outras, as regras do Capítulo VIII da Lei das S.A. Além do que, há discussão relacionada à qualificação jurídica de condutas correlacionadas a voto e abuso de poder de controle que atraem, por conseguinte, a aplicação de dispositivos da Lei das S.A.

9. Ademais, encontra-se no cerne desta disputa a validade de deliberação de cotistas de fundo de investimento imobiliário, cujo controle e regulação é implementado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), dando ensejo à aplicação de normas por ela editadas.

10. Dessa forma, por tais razões, nos termos do art. 2º da Resolução nº 825/2019 do e. TJSP, entende o FII Grand Plaza, respeitando o eventual entendimento de V.Exa., que a competência para processamento e julgamento dessa ação é de uma das Varas Empresariais e de Conflitos relacionados à Arbitragem, pelo que requer a redistribuição dessa ação.

II.2. NECESSÁRIO LEVANTAMENTO DO SEGREDO DE JUSTIÇA

11. Com base no art. 189 do CPC, a CCP requereu a atribuição de segredo de justiça à presente ação sob o argumento de envolver de informações financeiras protegidas por sigilo fiscal.

12. No entanto, a Constituição Federal, em seu art. 93, IX, apresenta valiosa ressalva no sentido de que somente será adequada a tramitação processual sigilosa "e*m casos nos quais a preservação do direito à intimidade do interessado no sigilo* ***não prejudique o interesse público à informação***" (grifou-se).

13. Ocorre que, no caso, a medida de urgência pretendida, e liminarmente deferida pelo MM. Magistrado plantonista, **afeta diretamente o patrimônio de mais de vinte mil investidores**, que possuem notório interesse em acompanhar a discussão travada nesses autos.

14. Assim, **a preservação de certas informações financeiras da CCP revela-se claramente inferior ao interesse dos milhares de cotistas minoritários em terem acesso à informação**, motivo

pelo qual o FII Grand Plaza requer o levantamento do segredo de justiça atribuído a esse procedimento.

III. A CORRETA DESCRIÇÃO DOS FATOS

15. O FII Grand Plaza foi criado em 1997, sob a forma de fundo de investimento imobiliário, com objetivo de investir no Grand Plaza Shopping, localizado em Santo André/SP. Desde então, a CCP já detinha as cotas majoritárias do Fundo dentre os cerca de 600 cotistas que o integravam.

16. Inicialmente gerido pelo Unibanco, o FII Grand Plaza assim ficou até 2006, quando passou a integrar o portfólio da Rio Bravo. Com o tempo, o Fundo viu sua estrutura crescer e seu patrimônio se pulverizar em mais de 21 mil cotistas, notadamente desde 2017, consolidando sua distribuição patrimonial atual, em que 61,41% de suas cotas é detida pela CCP e 38,59% pelos demais cotistas, pessoas físicas e investidores.

17. Como acontece, via de regra, com os fundos de investimentos imobiliários, o FII Grand Plaza, desde sua constituição, possui diversos incentivos fiscais em comparação com as pessoas jurídicas em geral, além de benefícios de imposto de renda para os seus investidores.

18. Acontece que, em agosto de 2020, o FII Grand Plaza foi surpreendido por autuação da Receita Federal para o pagamento do montante de **R$ 158.915.103,88**, referente a tributos alegadamente não recolhidos em referência aos exercícios de 2016 a 2018 ("Auto de Infração")[3].

19. Apontou o Fisco que, muito embora a responsabilidade de pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcance os fundos de investimento, o FII Grand Plaza não teria esse benefício. Isto porque o art. 2º da Lei nº 9.779/99 exclui desse benefício o fundo de investimento imobiliário "*que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como* ***incorporador, construtor ou sócio, quotista*** *que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de* ***vinte e cinco por cento das quotas do fundo***" (grifou-se).

[3] Fls. 82/129.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

20. Assim, com base na referida norma, entendeu o Fisco que o FII Grand Plaza – *pela circunstância de a CCP, detentora de 61,41% de suas quotas, supostamente integrar o grupo incorporador do Grand Plaza Shopping* – deveria receber tratamento tributário análogo ao de uma companhia com personalidade jurídica própria, sendo-lhe devido o recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como o cumprimento de obrigações acessórias.

21. No interesse de seus quotistas, o FII Grand Plaza apresentou defesa administrativa, sustentando-se, notadamente, na inaplicabilidade do art. 2º da Lei nº 9.779/99, bem como na irretroatividade da norma tributária. Paralelamente, sob os mesmos fundamentos, insurgiram-se a CCP e a Rio Bravo contra o Auto de Infração, que as citou como devedoras solidárias.

22. Em que pese inexistir alternativa para atenuar os riscos tributários passados, além das medidas administrativas competentes já adotadas para impugnar a cobrança da Receita Federal, e diante do risco de se prevalecer administrativamente a posição da Receita Federal de que poderia vir a ser qualificado como pessoa jurídica para fins tributários, o FII Grand Plaza passou a avaliar alternativas para mitigar contingências relacionadas aos exercícios futuros.

23. Nesse sentido, foi contratado o escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados, de notória especialização no tema, com o objetivo de identificar alternativas de restruturação do Fundo, a fim de evitar a incidência de novos tributos que onerariam sobremaneira os rendimentos dos atuais e de eventuais novos cotistas.

24. Em 17.11.2020, após ao menos quatro reuniões sobre o tema que contaram com a presença da CCP, foi compartilhado o parecer conclusivo **(doc. 02)** com a CCP e os demais cotistas.

25. O referido parecer apurou quatro alternativas buscando evitar, no futuro, "*novas autuações baseadas no art. 2º da Lei nº. 9.779/99*". Após ponderar as vantagens e possíveis ônus de cada uma delas, concluiu pela melhor adequação da cisão parcial do Fundo, ressaltando ser "*mais eficiente do ponto de vista fiscal e equivalente às demais sob o aspecto regulatório*".

26. Em suma, identificou-se que a cisão parcial do FII Grand Plaza, com o direcionamento de 38,59% do seu patrimônio para criação de um Novo Fundo – o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall (o "Novo Fundo") –, a ser detido exclusivamente pelos quotistas pulverizados, conciliaria os interesses de todos os cotistas, incluindo os da CCP.

27. Isso porque, ao passo que se alcançaria o objetivo de restringir a responsabilidade tributária da parcela cindida apenas aos possíveis débitos tributários pretéritos, evitando risco de tributação futura, a CCP poderia gerir autonomamente seu investimento sem que fosse necessário dissolver o Fundo, hipótese que lhe acarretaria ônus fiscal consideravelmente superior.

28. Não obstante estar em posse de todo o material concernente às possibilidades de ação ao alcance do Fundo, em que se incluía a proposta de cisão parcial, a CCP não se posicionou em relação às alternativas. Nem sequer apresentou proposta distinta a ser considerada pelos demais cotistas – mesmo instada pela Administradora a compartilhar seu posicionamento[4].

29. Ressalte-se que, antes mesmo da reunião ocorrida de 17.11.2020, a CCP, já ciente da real adequação da proposta de cisão parcial, compartilhou o interesse de que a companhia transferisse suas cotas ao Novo Fundo, de modo que seu patrimônio passaria a estar vinculado a um novo registro, não autuado pelo Fisco.

30. Contudo, a proposta da CCP se encontrava em absoluta contradição com o objetivo da cisão: evitar a concentração de suas cotas no mesmo veículo em que constasse a participação dos demais cotistas e, consequentemente, impedir qualquer possibilidade de enquadramento do Fundo na hipótese do art. 2º da Lei nº 9.779/99. Logo, foi rejeitada.

[4] Frise-se que a CCP ignorou o pedido de posicionamento feito pelos representantes da Rio Bravo e, em sua manifestação, alega não ter tido a oportunidade, ao longo do processo, de apresentar suas considerações. Convenientemente, no entanto, utiliza-se do contato realizado pela Administradora para sustentar suposta criação de expectativa de direito a voto pelo cotista quanto ao conflito. Esclareça-se, no ponto, que o pedido de posicionamento serviu justamente para dar oportunidade ao cotista majoritário de influenciar a deliberação dos cotistas e, como é cediço, jamais teria o condão de dar ensejo ao alegado direito de voto, o que contrariaria os claros comandos da ICVM 472, como se verá adiante.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

31. Em seguida, em 30.11.2020, a Rio Bravo enviou a todos os cotistas do Fundo a convocação de Consulta Formal, que previu deliberação remota entre 3.12.2020 e 20.12.2020, com divulgação de resultado até 22.12.2020, por meio da qual foram solicitados a deliberar sobre:

> ***(i)*** "*a* ***cisão parcial do Fundo****, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% (trinta e oito virgula cinquenta e nove por cento) do patrimônio do Fundo, para um* ***novo fundo de investimento imobiliário*** *(...) a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo*"; e
>
> ***(ii)*** "*emissão de novas cotas do novo fundo no total de R$ 5.999.972,06 para fazer frente aos custos e despesas dessa operação*" (fls. 345/346).

32. Referida convocação acompanhou material de suporte que apresentou, de forma transparente, todos os riscos fiscais aos quais os cotistas estariam sujeitos uma vez concretizada a cisão parcial, deixando clara a possibilidade de responsabilização dos cotistas do Novo Fundo pelos mencionados débitos tributários pretéritos:

> "**3. POSSÍVEIS CONSEQUÊNCIAS DA CISÃO PARCIAL.**
> 3.1. Auto de Infração: A legislação tributária prevê que a pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra é responsável pelos tributos devidos até a data da operação societária pela pessoa jurídica que foi fusionada, transformada ou incorporada, conforme o artigo 132 do Código Tributário Nacional ("CTN").
> 3.2. Embora o artigo 132 não faça menção à responsabilidade decorrente de cisão, considerando a inexistência de disciplina legal desse evento à época da publicação do CTN, os órgãos julgadores reconhecem a sua aplicação nesta operação societária.
> 3.3. Em teoria, a responsabilidade entre pessoas jurídicas prevista na legislação tributária não alcançaria os fundos de investimento, os quais são desprovidos de personalidade jurídica. **No entanto, diante da particularidade do caso, isto é, a qualificação do Fundo como pessoa jurídica nos termos do Auto de Infração, é possível que as autoridades fiscais tentem direcionar a exigência fiscal em disputa para o Fundo Pulverizado, ainda que este não se qualifique como pessoa jurídica de direito privado. Assim, após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão**" (fls. 369).

33. Constou, ainda, a ressalva expressa de que, caso prevalecesse o entendimento de exigência do débito tributário objeto do Auto de Infração, o direcionamento da obrigação devida pela parcela cindida ao Novo Fundo acarretaria a necessidade de aporte pelos cotistas com a finalidade de fazer frente à dívida perante a Receita Federal:

> "3.15. Emissão de cotas: Não há como precisar se as autoridades fiscais tentarão direcionar a exigência fiscal prevista no Auto Infração para o Fundo Pulverizado, conforme previsto no item 3.3 acima. **Assim, na hipótese de surgir apontamento ou direcionamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração para o Fundo Pulverizado, desde que apresentadas as competentes defesas perante todas as instâncias administrativas e judiciais, há possibilidade de o Cotista vir a ser obrigado a aportar recursos para arcar com os referidos débitos tributários e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas**" (fls. 373, grifou-se).

34. Em 18.12.2020, a CCP apresentou manifestação de voto por meio da qual expôs seus motivos para a rejeição da proposta e requereu o cancelamento da Consulta Formal com fundamento em supostos vícios – *que serão adiante analisados um a um*.

35. Na sequência, por meio do Fato Relevante, divulgado ao mercado no dia 21.12.2020[5], a Rio Bravo comunicou a aprovação de ambas as matérias deliberadas, com o voto de 79,28% das cotas com direito a voto, e concluiu pelo manifesto conflito de interesses do cotista CCP em relação ao pedido de cisão parcial, em razão de seu interesse direto de manutenção da estrutura do Fundo. Em seguida, reiterou aos cotistas e interessados na questão a existência do risco tributário decorrente do Auto de Infração, ainda que, sob seu ponto de vista, a tese do Fisco fosse improcedente:

> **"Desta forma, ressaltamos que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão"**[6].

IV. O AJUIZAMENTO DA TUTELA ANTECIPADA E A R. DECISÃO RECONSIDERANDA

36. Não obstante, inconformada com o resultado da Consulta Formal, a CCP ajuizou a tutela antecipada em caráter antecedente, **em plantão judicial**, sob o pretexto de que a proposta apresentada pela Administradora induziria os cotistas em erro sobre as consequências da operação, colocando-os em risco, além de trazer indícios de fraude à Receita Federal. Qual o prejuízo que teria a própria CCP apto a justificar a tutela antecipada? **Até hoje é desconhecido.**

37. Contudo, o Juiz plantonista, em cognição sumária, concedeu a tutela, apontando os alegados efeitos de natureza tributária decorrentes da cisão parcial sobre a relação já existente

[5] Fls. 470/472.
[6] Fls. 471/472.

entre as partes, bem como o perigo de dano, que seria supostamente irreversível e atingiria "*inclusive terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo*".

38. É, pois, contra a r. decisão que ora se insurge o FII Grand Plaza, com o objetivo de revogar integralmente os seus efeitos.

V. NECESSÁRIA RECONSIDERAÇÃO DA R. DECISÃO

V.1. AUSÊNCIA DE PROBABILIDADE DO DIREITO DA CCP: A ABSOLUTA LEGALIDADE DA CONSULTA FORMAL

39. Não se pode negar que a CCP se esforçou para identificar vícios e intuito fraudulento na deliberação regularmente tomada pelos cotistas do Fundo ao aprovar de sua cisão parcial.

40. Alegou, inicialmente, que "*a CCP e demais cotistas teriam sido surpreendidos com a convocação da Consulta Formal*", que teria sido ilegalmente deliberada, notadamente, por ter sido a CCP impedida de "*exercer legitimamente os direitos políticos*" de forma arbitrária pela Administradora, que teria desconsiderado a sua manifestação de voto, com fundamento em inexistente conflito de interesses, para o seu próprio benefício.

41. Acrescenta, ainda, que a cisão parcial pretendida consistiria em "*fraude tributária para tentar livrar parte dos cotistas desse passivo* [Autos de Infração] *e para drenar parte do patrimônio do fundo*" e, assim, a Rio Bravo poderia "*constituir um fundo 'limpo', declaradamente sem contingências*", e, ao final, cobrar uma maior remuneração.

42. Por fim, a CCP cria um *periculum in mora* relacionado exclusivamente a potenciais efeitos que <u>terceiros</u> poderiam vir a sofrer: o Fisco, os atuais cotistas particulares e até mesmo futuros cotistas. Qual foi o dano sofrido pela CCP com a operação, com todo o respeito, é algo que ainda se desconhece, pelo que inclusive deve prevalecer a máxima do *pas de nullité sans grief*.

43. E nem poderia ser diferente, eis que o procedimento questionado respeitou todas as normas de regência e foi criado exatamente para proteger os direitos da integralidade dos cotistas, inclusive os da CCP.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

V.1.A. A Consulta Formal foi resultado de ampla discussão entre os cotistas

44. Inicialmente, esclareça-se que todo o procedimento que ensejou a Consulta Formal ora em exame derivou de discussões iniciadas entre a Administradora e os cotistas – *dentre eles a própria CCP* – tão logo recebido o Auto de Infração.

45. Nesse contexto, a proposta de cisão parcial do FII Grand Plaza foi recomendada por parecer elaborado pela assessoria jurídica contratada **(doc. 02)**, como solução à questão tributária decorrente do seu enquadramento fiscal como pessoa jurídica. A cisão parcial, pois, de acordo com o parecer, é a que melhor conciliaria os interesses dos cotistas particulares e da CCP.

46. Prova disso é que, dentre as alternativas à cisão parcial, constava a possibilidade de dissolução do FII Grand Plaza. No entanto, a despeito de atingir os objetivos práticos almejados, a proposta foi rejeitada pela Rio Bravo, já que esta operação seria mais custosa, inclusive para a CCP, que figura como cotista majoritária desde a origem do Fundo e teria ganho de capital relevante.

47. Buscou-se assim conciliar os interesses de todos os cotistas, apresentando-se a cisão como a estruturação menos onerosa e mais viável para todos os cotistas, inclusive a própria CCP.

48. Ressalte-se que, apesar de presente em pelo menos quatro reuniões, entre setembro e novembro de 2020, em que a cisão parcial consistiu em principal item de pauta, a CCP, já de pleno conhecimento da intenção do FII Grand Plaza de seguir com a operação, não apresentou qualquer posicionamento, como parte interessada e capaz de influenciar a decisão dos demais.

49. Somente em 18.12.2020, a dois dias do encerramento da Consulta Formal iniciada em 3.11.2020, a CCP apresentou manifestação de voto, a despeito do manifesto conflito de interesses – *o qual será analisado abaixo* –, elencando seus motivos para a rejeição da proposta e requerendo seu cancelamento com fundamento em supostos vícios formais.

50. Dessa forma, ao contrário do que aduz a CCP, ao longo de quatro meses, ela e os demais cotistas tiveram participação constante nas discussões e acesso a todos os materiais com base nos quais a proposta de cisão parcial foi adotada.

51. São incabíveis, nesse sentido, quaisquer alegações de surpresa acerca do conteúdo da Consulta Formal ou ausência de oportunidade ao cotista majoritário para apresentar aos demais cotistas suas razões para a rejeição da proposta.

V.1.B. A Consulta Formal é plenamente legítima e não consiste em manobra fraudulenta

52. Igualmente, não há que se cogitar em fraude à Receita Federal em decorrência da pretendida operação de cisão parcial.

53. Como já amplamente comprovado documentalmente nos autos[7], o FII Grand Plaza e sua Administradora não se insurgem contra a possibilidade de o Novo Fundo vir a ser responsabilizado solidariamente em relação aos Autos de Infração com fatos geradores pretéritos, caso a tese refutada por todos os ora litigantes venha a prevalecer nas esferas administrativa e judicial. **Ao contrário, as obrigações tributárias pretéritas tanto do FII Grand Plaza como da CCP não serão em nada afetadas pela operação de cisão parcial!**

54. A hipótese de fraude é, pois, inexistente, tendo em vista tanto ***(i)*** o já mencionado expresso reconhecimento da responsabilidade solidária do Novo Fundo, bem como em razão ***(ii)*** do patrimônio que será destinado ao Novo Fundo, de cerca de **R$ 400 milhões**; e ainda ***(iii)*** do patrimônio remanescente do Fundo, de cerca de **R$ 600 milhões**, muito superiores à eventual obrigação fiscal, que não supera os R$ 160 milhões de reais.

55. Essa circunstância, por si só, tem o condão de afastar qualquer possibilidade de enquadramento nos critérios objetivos do art. 158 e seguintes do Código Civil, especialmente, o requisito de esvaziamento patrimonial até a insolvência, necessário para a constatação de fraude contra credores.

[7] Vide teor da Consulta Formal, às fls. 450/489, e do Fato Relevante, às fls. 470/472.

56. A afastar qualquer alegação de ilegalidade na operação pretendida, a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA** ("Hedge"), na qualidade de administradora do **HEDGE BRASIL SHOPPING FII** ("HGBS11"), fundo de **detentor cotas representativas de cerca de 6% (seis por cento) do patrimônio do FII Grand Plaza**, **em** **5.10.2020**, antes mesmos do início da Consulta Formal, apresentou consulta específica à CVM a respeito do tema.

57. Em resposta, o órgão regulador não poderia ter sido mais assertivo[8]:

> "A respeito da consulta abaixo, considerando que **a proposta de deliberação da cisão desproporcional pretende apenas cessar a situação de risco tributário (real) que foi imposta ao Fundo** e que os elementos apresentados indicam que a operação idealizada se daria em benefício do Fundo, bem como **estaria afastada situação de conflito de interesses**, entendemos que **a deliberação em assembleia seria suficiente para impor sua vontade à minoria**.
>
> Desta maneira, ***é de nossa opinião que tanto os ausentes, quanto os abstinentes, quanto os dissidentes podem ser levados a aceitar a cisão se deliberada pela maioria***."

58. No ponto, ademais, percebe-se nas manifestações da CCP uma confusão argumentativa, materializada na alegação de adoção de suposto sistema de "tributação híbrida" pela Administradora. A CCP, com base nessa alegação, busca se eximir de sua obrigação tributária, afirmando ter recolhido os impostos incidentes sobre sua parcela do patrimônio do Fundo, ao passo que teria falhado a Rio Bravo em recolher os tributos incidentes na parcela dos demais cotistas minoritários ao longo do período apurado no Auto de Infração.

59. Contudo, a tese **inventiva** da CCP não se sustenta, tendo em vista que o Fundo jamais recolheu impostos na qualidade de pessoa jurídica – *hipótese que seria* ***infactível*** –, consistindo o Auto de Infração, por conseguinte, na cobrança da integralidade dos tributos devidos pelo Fundo ao longo dos exercícios apurados – *e não apenas parte destes tributos* –, como apontou o relatório emitido pela Ernst Young Assessoria Empresarial Ltda. em 28.9.2020 **(doc. 04)**.

60. Frise-se, ainda, que o argumento da CCP é, inclusive, contraditório com as próprias razões por ela apresentadas em defesa administrativa ao Auto de Infração, segundo as quais sustenta a inaplicabilidade do art. 2º da Lei nº 9.779/99, justamente por não serem devidos – **e não terem sido recolhidos** – os tributos objeto da autuação fiscal **(doc. 05)**.

[8] Conforme Relatório Gerencial de lavra da Hedge, referente a dezembro/2020 (doc. **03**, fls. 8/9 do pdf).

61. Reprovável, portanto, a conduta da CCP, em desrespeito à *boa-fé* objetiva tão prestigiada pelo ordenamento jurídico civilista e consubstanciada na vedação ao comportamento contraditório, tratando-se de hipótese clara de *venire contra factum proprium*.

V.1.C. O manifesto conflito de interesses da CCP

62. A validade da Consulta Formal também decorre do necessário impedimento de voto da CCP, enquanto cotista controladora, pelo manifesto conflito de interesses com a matéria nela deliberada.

63. Nesse sentido, a CCP, detentora de 61,41% das cotas do FII Grand Plaza, demonstrou expressamente que tem interesse que o patrimônio pertencente aos demais cotistas continue vinculado às obrigações fiscais futuras do Fundo, restando evidente o seu conflito em relação ao interesse do FII Grand Plaza, consistente em implementar o seu objeto com o objetivo de proporcionar rentabilidade a todos os seus cotistas.

64. Tal situação enquadra-se diretamente na hipótese prevista no art. 24, VI, da Instrução CVM nº 472 de 31.10.2008 ("ICVM 472"). *In verbis*:

> Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
> § 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: [...]
> **VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo**.

65. Assim, constatado o conflito de interesses, a Administradora houve por bem reconhecer o impedimento da CCP em relação à matéria deliberada. Não havia outra alternativa, sob pena de violar os seus deveres fiduciários!

66. Inobstante a clareza da norma, a CCP alega que o ato que tenha potencialmente caracterizado conflito de interesses, para que pudesse prevalecer sobre seu direito de voto, deveria ter sido aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas ("AGC"), e por isso, seria vedado à Administradora reconhecer o impedimento e desconsiderar o voto proferido.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

67. Contudo, a CCP ignora o fato de que a análise de conflito de interesses deve ser implementada sob uma perspectiva formal, no estrito entendimento vigente da CVM, pelo que seu controle prévio é imperioso:

> "*Após mais de uma década de discussões, e diversas reviravoltas interpretativas, passou a prevalecer, desde o Caso Tractebel (RJ2009/13179), o entendimento que prestigia a análise do conflito de interesses sob a perspectiva formal, de forma que o acionista, em situação de conflito de interesses, teria, teoricamente, afetada sua completa isenção para análise da matéria, ficando, ex ante, por determinação legal (art. 115, § 1º, da LSA),* ***impedido de votar***" (Processo administrativo CVM Nº 19957.005749/2017-29, grifou-se).

68. Não por outro motivo, a Administradora, enquanto condutora da Consulta Formal e em cumprimento aos seus deveres fiduciários, estava autorizada a reconhecer a situação de impedimento de voto do cotista controlador, nos termos do art. 24, § 1º, da ICVM 472.

69. As razões da CCP igualmente omitem o próprio conteúdo do art. 18, XII, da ICVM 472, que prevê rol taxativo das hipóteses de conflito de interesses que deverão ser objeto de aprovação pela AGC:

> *Art. 18. Compete privativamente à assembléia geral deliberar sobre:* [...]
> *XII – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, desta Instrução;*

70. E o motivo para a omissão é evidente: a referida norma não inclui em seu comando a exigência de que as hipóteses elencadas no § 1º do art. 24 da ICVM 472 fossem submetidas à aprovação da AGC, restando clara, portanto, a lisura do ato da Administradora. E, mesmo que se cogitasse necessária a aprovação da matéria, considerando o expressivo número de cotistas que participaram da Consulta Formal – mais de 1.800 –, certo que o conflito seria por eles reconhecido.

71. É o que também destacou a Hedge, no sentido de que, "*dado que o auto de infração aponta a participação relevante de cotas da CCP no ABCP11 como a causa para caracterizá-lo como uma pessoa jurídica para fins tributários,* ***então está sim a CCP em conflito de interesses com o ABCP11. Tanto assim que entrou com medida judicial contra o ABCP11 para impedir que as deliberações tomadas em Consulta Formal surtissem efeitos***" (doc. 03, fl. 8).

72. Dessa forma, foi acertada a condução da Consulta Formal pela Rio Bravo por mover-se a CCP pelo interesse de manter os cotistas minoritários corresponsáveis também pelas futuras incidências tributárias decorrentes **exclusivamente** da sua condição de detentor de mais de 25% das cotas do fundo; situação que a Administradora não pode permitir diante dos seus deveres fiduciários perante o Fundo e seus cotistas.

V.1.D. A Administradora e os cotistas pulverizados atuaram livres de qualquer conflito de interesses

73. Por fim, ao contrário do que sustenta a CCP, nem os cotistas pulverizados nem a Rio Bravo possuem qualquer conflito de interesses em relação à matéria deliberada no âmbito da Consulta Formal.

74. A CCP alega que os cotistas estariam conflitados em razão de proferirem voto com o fim de tentar blindar a parte do patrimônio do FII Grand Plaza, indiretamente por eles detida, da responsabilidade decorrente do Auto de Infração.

75. Contudo, essa afirmação ignora o fato de que o objetivo da cisão, como evidenciado na Consulta Formal e no Fato Relevante que comunicou seu resultado ao mercado, não foi desviar o Fundo e seus cotistas das responsabilidades sobre o Auto de Infração. *Muito pelo contrário*.

76. **Além de declarar a responsabilidade solidária do Novo Fundo no tocante ao suposto passivo tributário** – caso este venha a se materializar –, a cisão parcial do Fundo tem por real objetivo evitar que os cotistas tenham seus rendimentos **FUTUROS** afetados pelo enquadramento do Novo Fundo como uma pessoa jurídica, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779/99.

77. Ora, a deliberação de cisão parcial de 38,59% das cotas do FII Grand Plaza diz respeito exclusivamente aos cotistas pulverizados que as detêm, e que correm o risco de verem declarada sua responsabilidade solidária por um débito oriundo de situação de concentração de ativos da CCP. Não obstante, agora, têm a chance de se desvencilharem de tal circunstância para que não sejam novamente penalizados no **futuro**, caso o entendimento da Receita Federal venha a ser mantido, no **futuro**.

78. Tampouco há conflito de interesses em relação à Administradora, que não possui direito de voto e tem o dever fiduciário de tutelar os interesses de **todos** os cotistas. A Rio Bravo, instada a agir pelos próprios cotistas, no exercício do seu dever fiduciário, propôs, com base em parecer independente, solução ao risco de enquadramento do Fundo como pessoa jurídica e permitiu que os cotistas aptos a deliberar a questão decidissem a conveniência da proposta.

79. E é exatamente essa a função para a qual uma administradora de fundos de investimentos é contratada: para tomar decisões fundamentadas, relevantes e conscientes, com base em sua *experiência* de mercado e reputação, e orientar os investidores e interessados no mercado imobiliário em cumprimento à Política de Investimentos do próprio fundo.

80. Ainda, a Rio Bravo não se beneficiará com a cisão parcial do Fundo, uma vez que a remuneração que lhe é devida pela administração de fundos como o FII Grand Plaza reflete percentual fixo do patrimônio gerido. Isto é, considerando que a cisão parcial não proporcionará aumento do patrimônio do Fundo, mas tão-somente implementará sua segregação, a remuneração permanecerá inalterada. Ademais, como informou, a Rio Bravo concederá desconto de mais de 40% na taxa de administração do Novo Fundo pelo período de 12 meses (fl. 72).

81. A postura da Administradora também em nada se relaciona com suposta tentativa de evitar a própria responsabilidade solidária pelo Auto de Infração. Afirmar o contrário seria desafiar o claro comando do art. 4º da Lei nº 9.779/99[9], bem como a própria lógica, circunstância já declarada pelo próprio Fisco no Auto de Infração.

***

82. Por todo o exposto, é irrefutável que a Consulta Formal realizada entre 3.12.2020 e 20.12.2020 observou, rigorosamente, as disposições legais e o Regulamento do Fundo que disciplinam a atuação da Administradora e de seus cotistas, não havendo tampouco que se cogitar consistir em artifício fraudulento à Receita Federal.

[9] Art. 4º da Lei nº 9.779/99: "*Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei nº 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo*".

83. Dessa forma, faz-se necessária a reforma da r. decisão reconsideranda, a fim de se reconhecer a legalidade e eficácia imediata da Consulta Formal.

V.2. AUSÊNCIA DE *PERICULUM IN MORA* EM DESFAVOR DA CCP. PERIGO DE DANO IRREVERSÍVEL, NA VERDADE, AOS DEMAIS COTISTAS DO FUNDO

84. Igualmente, se não há qualquer fundamento jurídico relevante em favor da tese da CCP, também não há que se falar que a suspensão da cisão parcial do FII Grand Plaza, conforme deliberado na Consulta Formal, poderá causar-lhe qualquer dano.

85. Nesse sentido, a CCP falha na tentativa de comprovar qualquer prejuízo pessoal que seja, limitando-se à afirmação de que, caso a cisão parcial se concretize, a ela seria "*imposto exclusivamente o débito tributário*" além de ser compelida a "*arcar com eventual multa*"[10].

86. A bem da verdade, inexiste fundamento na alegação da CCP. Isso porque, como já claramente demonstrado, a deliberação da Consulta Formal em nada impacta a extensão das obrigações tributárias da CCP e dos cotistas pulverizados, os quais, juntamente ao Novo Fundo, continuarão vinculados em relação de solidariedade à dívida tributária, caso esta venha a eventualmente se materializar.

87. Em outras palavras, se, por um lado, a cisão não impedirá que a parcela cindida se esquive de suas obrigações tributárias perante o FII Grand Plaza; por outro, a não realização da cisão parcial tampouco impedirá a CCP de arcar com a parte que lhe incumbe, caso o passivo tributário se materialize.

88. Isto é, como também destacado pela Hedge ao ponderar os benefícios da operação, "*a cisão não prejudica a CCP, não prejudica os demais cotistas, não prejudica a RFB, enfim, não prejudica ninguém*" (doc. 03, fl. 8).

[10] Fl. 11.

89. Dessa forma, não se compreende os reais motivos pelos quais, nas palavras da Hedge, "*infelizmente, a CCP optou por uma saída danosa para o Fundo, seus cotistas e o mercado de fundos imobiliários em geral*" (doc. **03**, fl. 8), quando, como demonstrado e reconhecido pela própria CVM, as obrigações pretéritas do FII Grand Plaza não serão afetadas pela operação.

90. Em face da fragilidade do argumento, a CCP recorre a um curioso *periculum in mora* **alheio** para justificar seu pleito, seja em desfavor de atuais investidores do FII Grand Plaza, seja de futuros investidores do Novo Fundo, seja da Receita Federal[11]. No entanto, sob qualquer perspectiva, **este argumento também é improcedente**.

91. **Em primeiro lugar**, consta do prospecto do Novo Fundo, assim como divulgado ao mercado em 30.11.2020[12], ressalva no tocante à sua responsabilidade solidária em relação às obrigações tributárias **pretéritas** do FII Grand Plaza.

92. Assim, os atuais investidores do FII Grand Plaza e os novos futuros cotistas aderirão ao Novo Fundo já cientes da possibilidade de responsabilidade solidária perante as obrigações tributárias anteriores, assumindo inclusive o risco da realização de aporte de recurso. É o que a própria Hedge reconhece, ao ressaltar que a cisão é adequada "*mesmo não isentando o novo fundo (e seus cotistas pulverizados) dos eventuais passivos tributários pretéritos*" (**doc. 03**, fl. 7).

93. Ademais, mesmo que se cogite a possibilidade de que os futuros cotistas do Novo Fundo venham a experimentar prejuízos futuros decorrentes da cisão parcial pretendida, caberá somente a eles impugnar, em nome próprio, a operação. É vedado à CCP pleitear direito alheio!

94. Como se não bastasse, a probabilidade de que cotistas que venham a aderir ao Novo Fundo impugnem a operação é, no mínimo, **remota**. Isso porque o perfil do cotista de fundos de investimentos imobiliários é, ao menos, agressivo (de acordo com os critérios de *suitability* da regulamentação CVM), de modo que sua decisão de investir pressupõe análise obrigatória do

[11] Fl. 11.
[12] Protocolo e justificativa de cisão parcial de fundo de investimento imobiliário, disponível em: https://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/ArquivosProdutos/Imobiliario/FII%20Grand%20Plaza/Assembleia/03.Protocolo-justificativa-cis%C3%A3o_20201130.pdf

regulamento e demais informações do Fundo, no qual houve, desde já, cuidado e transparência da Administradora em revelar todas as contingências às quais o Novo Fundo estará sujeito.

95. **Em segundo lugar**, inexiste, igualmente, qualquer risco de dano à Receita Federal.

96. No ponto, como já demonstrado anteriormente, não há nem de longe intuito fraudulento na proposta de cisão parcial do Fundo, que buscou, de forma transparente e direta, reconhecer a existência de responsabilidade solidária do Novo Fundo em relação ao possível débito tributário referente à parcela cindida. Há, inclusive, patrimônio mais que suficiente no Novo Fundo para arcar com sua participação no passivo fiscal, caso eventualmente venha a ser confirmado.

97. Mesmo que assim não fosse, a responsabilidade solidária da parcela cindida sobre o possível débito tributário não decorre do reconhecimento pelo devedor solidário, mas tão-somente do art. 132 do CTN, aplicável justamente em função da operação pretendida, de modo que tal vinculação existirá independentemente de qualquer declaração em contrário.

98. Em síntese, em respeito ao consagrado postulado *pas de nullité sans grief*, ausente qualquer dano à CCP, inexiste a pretendida nulidade do ato impugnado, não podendo, por lógica, a CCP aproveitar-se de dano alheio com o intuito de auferir benefício próprio.

99. Não apenas inexiste qualquer perigo de dano à CCP, como **há verdadeiro *periculum in mora* inverso e irreversível** aos cotistas do Fundo, cujos interesses estão representados nessa demanda.

100. Isso porque a manutenção dos cotistas pulverizados no FII Grand Plaza impor-lhes-ia o prolongamento de graves reveses decorrentes da responsabilidade solidária em relação às obrigações tributárias oriundas dos novos tributos que incidirão sobre os rendimentos auferidos em 2021 e exercícios seguintes. **Como já demonstrado, há uma exposição financeira de ao menos R$ 4 milhões por trimestre para os demais cotistas!**

101. Quer dizer que, sobre o patrimônio do Fundo, continuarão a incidir os tributos até que a cisão parcial seja finalmente implementada, caso prevaleça a posição do Fisco, atingindo exclusivamente os demais cotistas. É dizer, em analogia: em decorrência da r. decisão reconsideranda, os demais cotistas ficam de fato sequestrados pela CCP, sem que sequer consigam pagar o resgate.

102. Logo, o reconhecimento da legalidade da Consulta Formal apenas com o julgamento da ação principal fará com que os cotistas minoritários estejam vinculados às novas obrigações tributárias devidas até o momento em que for proferida a sentença final, cujos efeitos não reverterão os prejuízos causados pela concessão da tutela de urgência pleiteada pela CCP.

103. Isto é: "*a cisão deliberada pelo ABCP11 pode ser revertida mais à frente, caso (...) o judiciário acolha a tese da CCP. Ao contrário,* ***a se manter a suspensão da cisão, os cotistas pulverizados do ABCSP11, mais de 21.000 investidores injustiçados, estarão expostos a serem impactados com novos autos de infração para os exercícios fiscais futuros****, situação essa que lamentavelmente não terá como ser revertida*" (doc. **03**, fl. 9 - grifamos).

104. Não há dúvidas, portanto, quanto ao **grave** e **irreversível** prejuízo ao qual os demais cotistas estarão sujeitos caso a cisão parcial não seja autorizada de imediato.

105. Irreversibilidade que não se cogita pela reforma da r. decisão reconsideranda porquanto ***absolutamente viável*** o desfazimento posterior da operação deliberada pela Consulta Formal, sem qualquer dano à CCP ou mesmo aos futuros cotistas que venham a aderir ao Novo Fundo. Até porque a discussão judicial já foi divulgada ao mercado, por meio de fato relevante publicado pela Administradora.

106. No ponto, como demonstrado anteriormente, os futuros cotistas terão consentido com a possibilidade de extinção do Novo Fundo, de acordo com as ressalvas já realizadas. Além disso, o risco de dano *hipotético* em que se funda o argumento não pode suplantar o risco *atual* e *irreversível* dos milhares de cotistas pulverizados do Fundo.

107. Dessa forma, evidente o *periculum* dos cotistas minoritários, tornando-se imperiosa a reconsideração da decisão que suspendeu a cisão parcial do FII Grand Plaza.

108. Do contrário, se permitirá que a CCP impeça que os demais investidores optem por afastar a futura e eventual incidência tributária sobre seu patrimônio, atraída unicamente pelo volume de participação da Autora no Fundo, chancelando-se conduta abusiva de poder controle, reprochável pelo dever geral de *boa-fé* e, em analogia, pelo art. 117, § 1º, "a", da Lei das S.A.

109. Nesse cenário, como bem registrado pela Hedge, enquanto administradora, repita-se, de fundo detentor de 5% (cinco por cento), das cotas do FII Grand Plaza, "*a CCP (...) tem o dever de explicar ao mercado, de forma bastante detalhada, porque ela se coloca contra milhares de cotistas do ABCP 11, impedindo que se realize solução que mitiga os riscos tributários, mesmo em uma estrutura que não lhe causará nenhum prejuízo*" (doc. 03, fl. 9 - grifamos).

110. A resposta, a toda evidência, é uma só: sobrepor seus interesses particulares aos interesses legítimos de todos os demais cotistas pulverizados, expondo-os, de forma completamente irrazoável, ao enorme risco fiscal decorrente da obstaculização da cisão pretendida.

VI. CONCLUSÃO E PEDIDO

111. Por todo o exposto, ressalvando que apresentará sua contestação no prazo legal, o FII Grand Plaza requer, respeitosamente, que V. Exa. reconsidere a r. decisão proferida *liminarmente*, em 22.12.2020, pelo i. Magistrado plantonista, a fim de que seja revogada de imediato a suspensão dos efeitos da Consulta Formal nº 01/2020, que aprovou a cisão parcial do FII Grand Plaza, porquanto ausentes os requisitos previstos no art. 300, *caput*, do CPC, para a concessão da tutela de urgência *erroneamente* deferida.

São Paulo/SP, 12 de janeiro de 2021.

ARNOLDO WALD FILHO
OAB/SP 111.491-A

BERNARDO CAVALCANTI FREIRE
OAB/SP 291.471

PROCURAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING - FII, condomínio especial inscrito no CNPJ/ME sob o nº 01.201.140/0001-90, neste ato representado por sua administradora, RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Av. Chedid Jafet, 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065, São Paulo/SP nomeia e constitui seus bastantes procuradores os Drs. ARNOLDO WALD, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 46.560-A e no CPF/MF sob o nº 003.988.377-91, ALEXANDRE DE MENDONÇA WALD, brasileiro, divorciado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 107.872-A e no CPF/MF sob o nº 532.910.007-06, ARNOLDO WALD FILHO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 111.491-A e no CPF/MF sob o nº 768.907.327-15, MARIANA TAVARES ANTUNES, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 154.639 e no CPF/MF sob o nº 194.610.058-73, MARINA GAENSLY BLATTNER, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 229.618-A e no CPF/MF sob o nº 081.943.337-33, BERNARDO CAVALCANTI FREIRE, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 291.471 e no CPF/MF 049.077.594-28; EDUARDO CEZAR CHAD, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 286.527 e no CPF/MF sob o nº 333.030.808-79, RICCARDO GIULIANO FIGUEIRA TORRE, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 305.202 e no CPF/MF sob o nº 368.793.318-07; PÂMELA SILVEIRA LEITE, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 285.778 e no CPF/MF sob o nº 070.020.346-00; MARIANA NEGRI LOGIODICE, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob o nº 286.665 e no CPF/MF sob o nº 340.468.728-02, TIAGO ADÃO TICOULAT PARASSÚ BORGES, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o n° 305.391 e no CPF/MF sob o nº 354.264.908-21; LETÍCIA ZUCCOLO PASCHOAL DA COSTA DANIEL, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 287.117 e no CPF/MF sob o nº 340.268.938-39, ANTONIO ALBERTO RONDINA CURY, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 356.143 e no CPF/MF sob o nº 376.045.658-83, MARCELA MELICHAR SUASSUNA, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 421.512 e no CPF sob o nº 128.288.197-36; JULIANA ROCCO NUNES, brasileira, casada, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 378.477 e no CPF/MF sob o nº 339.698.838-81, PAULO HIME FUNARI, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 390.347 e no CPF/MF sob o nº 410.005.378-97; ERNANDES SAMPAIO RAMOS, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 439.306 e no CPF/MF sob o nº 854.215.105-49; ANA LUIZA DE ALCÂNTARA FERREIRA, brasileira, solteira, advogada, inscrita na OAB/SP sob o nº 401.558 e no CPF/MF sob o nº 419.332.538-51, BERNARDO VIEIRA KLUPPEL CARRARA, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito na OAB/SP sob o nº 433.987 e no CPF/MF sob o nº 051.607.161-06; GABRIEL CAETANO VISCONTI, brasileiro, solteiro, estagiário de direito, inscrito na OAB/SP sob o nº 226252-E e no CPF/MF sob o nº 469.335.458-90, MARINA OITICICA BERARD, brasileira, solteira, estagiária de direito, inscrita na OAB/SP sob o nº 229928-E e no CPF/MF sob o nº 059.052.784-31, CLÁUDIA CUNHA DE GOUVÊA, brasileira, solteira, estagiária de direito, inscrita no CPF/MF nº 140.145.086-50, inscrita na OAB/SP nº 229.965, WALD, ANTUNES, VITA, LONGO E BLATTNER ADVOGADOS, sociedade de advogados inscrita na OAB/SP sob o nº 1918 e no CNPJ/MF sob o nº 29.550.787/0001-47, com endereço na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, 510, 8º andar, conj. 81, CEP: 04543-906, Itaim Bibi, São Paulo – SP, e endereço eletrônico waldsp@wald.com.br, conferindo-lhes, *in solidum* e a cada um *de per si*, os poderes da cláusula *ad judicia,* podendo, ditos procuradores, propor ações, interpor recursos, transigir, desistir, substabelecer, dar e receber quitação, e especialmente atuar nos autos do processo nº 001084-19.2020.8.26.0228, proposto perante o Plantão Judiciário Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo ("TJSP"), assim como em seus respectivos incidentes e recursos, em especial o Agravo de Instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000, em curso perante a 21ª Câmara de Direito Privado do TJSP e sob a relatoria do Des. Fábio Podestá.

São Paulo, 12 de janeiro 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING - FII

Vanessa Zampolo Faleiros

PAULO ANDRÉ PORTO BILYK VANESSA ZAMPOLO FALEIROS

14º Tabelião de Notas
Dr. Paulo Tupinambá Vampré
São Paulo - SP

Vampré
14º Tabelião de Notas

LIVRO 5710 PÁGINA 207

PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

VALIDADE: 1 (UM) ANO.

Aos **16 (dezesseis) dias do mês de junho de 2020 (dois mil e vinte)**, nesta Cidade e Capital do Estado de São Paulo, compareceu perante mim, Smith Antunes Justino, escrevente do **14º Tabelião de Notas**, em **VIDEOCONFERÊNCIA DIGITAL iniciada às 15:00 horas**, nos termos do provimento 100 do CNJ, de 26/05/2020, como
OUTORGANTE: RIO BRAVO INVESTIMENTOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet nº 222, 3º andar, bloco B, Vila Olimpia, com sua última alteração do contrato social datada de 07/11/2018, registrada na JUCESP sob nº 116.094/19-9, que fica arquivado nestas notas no **"Classificador Eletrônico"**, neste ato representada por seu Diretores, **PAULO ANDRÉ PORTO BILYK,** brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 15.186.058-0-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 089.303.788-54; e **GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 3.161.715-IFP/RJ, inscrito no CPF/ME sob nº 541.724.707-34, ambos com endereço comercial na sede da empresa que ora representam e declaram que a consolidação contratual acima mencionada é o último ato constitutivo registrado.
Os presentes capazes, identificados por mim, escrevente, por meio do reconhecimento facial, como sendo os próprios e assinados ao final utilizando o respectivo certificado digital emitido pela ICP-Brasil, dou fé. Pela outorgante, na forma representada, me foi dito que por este instrumento e nos melhores termos de direito, nomeia e constitui seus bastante procuradores, **ITEM "A": VANESSA ZAMPOLO FALEIROS**, brasileira, casada, advogada, portadora da Cédula de Identidade RG n° 29.925.805-1 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n°. 306.816.518-06**, ANITA SPICHLER SCAL,** brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 21.617.495-8-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 278.621.288-00; **EVANDRO GAMBRA BUCCINI**, brasileiro, solteiro, maior, economista, portador da cédula de identidade RG nº 33.250.223-5-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 227.977.018-01; **PAULO ROSSETTI NETTO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/ME sob o nº 257.925.828-07; **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/ME nº 036.606.046-58 e **MAURICIO PICCINATO XAVIER**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG n° 28.275.483 SSP e inscrito no CPF/ME n° 217.519.748-47 **ITEM "B": XIAOYING ZHANG**, chinesa, solteira, administradora de negócios, portadora do Registro Nacional de

Estrangeiros (RNE) nº V621893-Z **CGPI/DIREX/DPF**, inscrita no CPF/MF sob o nº 234.131.118-09; **CARMELITA DO CARMO SILVA**, brasileira, casada, contadora, portadora da cédula de identidade RG nº 18.901.154-3-SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 124.872.378-30**, HUANG LING WEI,** chinesa, solteira, maior, administradora, portador da cédula de identidade RG nº 36.863.237-4-SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 213.070.578-29, **ALEXANDRE RODRIGUES DE OLIVEIRA,** brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 37.051.393-9-SSP-SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 368.973.018-09; **EVELINE CARABELI,** brasileira, solteira, maior, analista, portadora da cédula de identidade RG nº 42.572.829-8-SSP-SP, inscrita sob o no CPF/ME sob o nº 311.394.458-98; **THALES AIRES DE PAIVA**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG n.º 33.954.852-6 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 375.918.938-58, todos com endereço comercial na sede da Outorgante, com endereço comercial situado à Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065 ("Outorgados"). Observadas as restrições, limitações e condições do contrato social e as previsões contidas na lei, a Outorgante confere aos Outorgados amplos, gerais e ilimitados poderes para que eles possam tratar de todos os negócios, direitos, bens e interesses da Outorgante e dos fundos de investimentos que ela administra, inclusive os fundos de investimentos imobiliários, enquanto, instituição financeira privada e instituição administradora e gestora de fundos de investimentos, doravante simplesmente denominados FUNDOS, **podendo para tanto qualquer um dos procuradores qualificados no item "A" em conjunto com um (01) diretor da Outorgante ou em conjunto com outro procurador do item "A"; ou ainda, qualquer um dos procuradores qualificados no item "B" em conjunto com um (01) diretor da Outorgante ou em conjunto com um (01) procurador da Outorgante qualificado no item "A"**, praticar junto a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), ao Banco Central do Brasil ("BACEN"), os atos necessários para a constituição, administração e gestão de quaisquer FUNDOS, firmando todas e quaisquer solicitações que se fizerem necessárias visando a constituição e funcionamento de FUNDOS, o registro de distribuição de quotas, bem como quaisquer outros documentos complementares necessários a constituição, funcionamento, administração e gestão dos mesmos, tais como, mas não limitados a solicitação de autorizações especiais, autorizações para emissão de novas quotas, para alteração de regulamentos e quaisquer outras; firmar contratos de distribuição pública, de custódia ou de prestação de serviços de administração de quotas; representar a Outorgante perante a B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão, a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), a BM&FBOVESPA Supervisão de Mercados – BSM, a CETIP – S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"); Câmara de Ações e Renda Fixa Privada (antiga CBLC), entre outras; nas assembleias gerais de quotistas dos FUNDOS, e nas assembleias gerais da Outorgante, firmando as respectivas atas; assinar em nome da Outorgante os boletins de subscrição e de integralização de quotas; emitir certificados de investimento; firmar as escrituras de integralização de quotas mediante a transferência para os patrimônios dos FUNDOS da propriedade fiduciária de bens imóveis, administrar referidos bens e direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis integrantes dos patrimônios dos Fundos constituídos; comprar, vender, permutar, ceder, transferir ou de qualquer forma alienar ou adquirir, gravar, hipotecar ou onerar bens do ativo da Outorgante ou do patrimônio dos Fundos de Investimentos Imobiliários por ela administrados respeitadas as restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, de , observando-se, também, quaisquer restrições que possam conter em seus estatutos sociais, atos constitutivos e/ou regulamentos, inclusive na lei vigente, ou prometer fazê-los, sejam móveis,

imóveis ou semoventes, assim como direitos, ações, debêntures e valores mobiliários; assinar compromissos e assumir obrigações; alterar, prorrogar ou rescindir contratos; firmar contratos de qualquer natureza, inclusive de empreitada, global ou de lavor, contratos de construção, com pagamento em dinheiro ou mediante permuta por imóveis; ajustar e aceitar cláusulas, condições e preços; combinar prazos, multas, juros; descrever e caracterizar bens; receber valores, passar recibos e dar quitação; dar e receber arras; assinar os respectivos instrumentos dos negócios ou transações que efetivar, sejam públicos ou particulares; transmitir e receber direitos, ações, posse e domínio; responder e exigir que respondam pela evicção; emitir e endossar títulos de crédito, especialmente notas promissórias, firmar memoriais de incorporação e de individualização de imóveis, aceitar ou recusar plantas, projetos, prospectos, cronogramas, quadros de áreas, memoriais, orçamentos, estudos de viabilidade técnica, comercial, econômica e/ou financeira de empreendimentos; representar a Outorgante nas repartições públicas federais, estaduais e municipais, inclusive em suas respectivas autarquias, como ante cartórios judiciais e extrajudiciais, agências imobiliárias, companhias de seguros e institutos previdenciários; abrir, movimentar e liquidar contas bancárias em nome da Outorgante ou dos Fundos de Investimentos por ela administrados, junto ao Banco Bradesco S.A., Itaú Unibanco S.A., Caixa Econômica Federal ("CEF"), Banco do Brasil S.A., e quaisquer outros estabelecimentos bancários, sociedades corretoras de títulos e valores mobiliários ou entidades afins, observando-se, também, quaisquer restrições que possam conter em seus estatutos sociais, atos constitutivos e/ou regulamentos; emitir e endossar cheques, verificar saldos e extratos de contas; requisitar talões de cheques; fazer depósitos e retiradas mediante recibos; ordenar pagamentos por qualquer meio; firmar contratos de câmbio, fazer investimentos ou aplicações e os resgatar, em quotas de fundos de aplicação financeira, ou de fundos de renda fixa e ou em títulos de renda fixa, públicos ou privados e representá-la onde mais preciso for ou com esta se apresentar, usando dos mais amplos poderes permitidos em direito; praticar, promover, requerer e assinar tudo o que for a bem dos direitos e interesses da Outorgante; fazer provas, justificativas, assinar, encaminhar e retirar documentos ou papéis, prestar informações, assinando declarações necessárias; outorgar, assinar e receber escrituras em geral, bem como retificar, ratificar e aditar termos, contratos ou escrituras, pagar e requerer devoluções de impostos, taxas, inclusive de fiscalização do Mercado de Títulos e Valores Mobiliários, contribuições, emolumentos ou custas; requerer e receber benefícios, isenções, imunidades; representar a Outorgante perante o Instituto Nacional do Seguro Social ("INSS"), Delegacia Regional do Imposto de Renda e em seus demais órgãos, Receita Federal, Ministério da Fazenda, Prefeituras bem como órgãos municipais e estaduais, praticando todos os atos necessários; contratar locações ou arrendamentos; receber aluguéis e passar recibos, dando quitação; pagar e receber taxas e contribuições, aceitar ou impugnar inquilinos e seus fiadores, fazer cobranças amigáveis ou judiciais; constituir (i) procurador "ad-judicia" em qualquer Juízo, Instância ou Tribunal, concedendo-lhe os poderes especiais previstos no art. 38 do CPC; bem como (ii) procurador "ad – negocia" para representar a Outorgante e os FUNDOS em quaisquer órgãos municipais, estaduais e federais; praticar atos que dependam anuência, outorga e assinatura em que a Outorgante ou FUNDOS administrados e/ou geridos por ela, na qualidade de instituição financeira privada e instituição administradora e gestora de FUNDOS for autora, ré ou por qualquer outro modo interessada, praticando enfim, todos os atos necessários ao fiel desempenho deste mandato e dentro dos poderes ora delegados. **O PRESENTE INSTRUMENTO TERÁ VALIDADE POR 01 (UM) ANO A CONTAR DESTA DATA. Todos os dados dos outorgados,**

bem como os poderes ora conferidos, foram fornecidos pela outorgante, que se responsabiliza por sua exatidão. A Outorgante por meio de seus representantes declaram finalmente, que: **a)** que leu e lhe foi lido o conteúdo da presente procuração; **b)** que compreendeu inteiramente o teor deste ato, que representa fielmente a sua vontade; **c)** não tem dúvidas sobre os efeitos do ato e suas consequências, em relação às quais anui integralmente. Declaro que, nesta data, acessei a base de dados da Central de Indisponibilidade de Bens, através do *site* "www.indisponibilidade.org.br", e obtive a informação de que **não consta indisponibilidade** em nome da outorgante, conforme comprova o respectivo código *HASH: d0b6.4c4c.fdd2.37f8.030f.9c1d.c06a.7302.be69.9e3e.* A pedido da outorgante, por suas declarações verbais e documentos apresentados, lavrei a presente procuração de forma eletrônica, que lhe sendo lida em videoconferência, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme sua vontade, aceitam, outorgam e assinam, com seu certificado digital (ICP3A). Em virtude desta procuração ser nativamente digital em PDF-A, sua numeração definida como livro 5.710, páginas 207 à 212 é somente para fins de rastreamento, comunicação ao portal judicial, selo digital e backup fisico. **CUSTAS:** Tabelião: R$ 140,44, Estado: R$ 39,91, Sec. da Fazenda: R$ 27,32, Imposto ao Município: R$ 3,00, Ministério Público: R$ 6,74, Registro Civil: R$ 7,39, Tribunal de Justiça: R$ 9,64, Santa Casa: R$ 1,40, **Total: R$ 235,84**. Eu, Smith Antunes Justino, escrevente, escrevi, li e assino com meu certificado digital ICP3A, encerrando a videoconferencia no horário constante na reprodução da minha assinatura. Eu, Olavo Simões Iasco Feltrin, Substituto, subscrevo, com meu certificado digital ICP3A.

A confirmação da lavratura e da cobrança deste ato poderão ser verificados após 24hs no site: https://selodigital.tjsp.jus.br mediante a informação do código QRCode abaixo ou pelo número do selo digital.

SELO DIGITAL Nº:1112291PR035974316062020Y

14º TABELIÃO DE NOTAS VAMPRÉ
Rua Antônio Bicudo, 64, Cep 05418-010- São Paulo- SP
Fone: (11) 3065-4500 - Whatsapp(11) 94135-5333
E-mail: 14cnsp@vampre.com.br

Assinado digitalmente por:
PAULO ANDRE PORTO BILYK
CPF: 089.303.788-54
Certificado emitido por AC SOLUTI Multipla
Data: 16/06/2020 15:51:13 -03:00

e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: CMCUQ-T9Y3E-YBCMY-PZV3U

Matrícula Notarial Eletrônica: 111229.2020.06.16.00000013-24

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- PAULO ANDRE PORTO BILYK (CPF 089.303.788-54) em 16/06/2020 15:51
- GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO (CPF 541.724.707-34) em 16/06/2020 15:55
- SMITH ANTUNES JUSTINO (CPF 348.862.808-62) em 16/06/2020 15:59
- OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN (CPF 145.646.178-85) em 16/06/2020 16:19

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/CMCUQ-T9Y3E-YBCMY-PZV3U

Assinado digitalmente por:
OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN
CPF: 145.646.178-85
Certificado emitido por AC Certisign RFB G5
Data: 16/06/2020 16:31:02 -03:00

e-notariado

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AAGJQ-UWW2D-2XPYL-5B53A

Matrícula Notarial Eletrônica: 111229.2020.06.16.00000013-24

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✔ OLAVO SIMOES IASCO FELTRIN (CPF 145.646.178-85) em 16/06/2020 16:31

Para verificar as assinaturas acesse https://assinatura.e-notariado.org.br/validate e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/AAGJQ-UWW2D-2XPYL-5B53A

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUI
VALORES MOBILIÁRIOS L

NIRE 35.222.949.987
CNPJ/MF nº 72.600.026/0001-81

DÉCIMA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Pelo presente instrumento particular,

RIO BRAVO FINANCIAL PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet nº 222, blobo B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/MF sob nº 26.001.870/0001-79, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**RIO BRAVO FINANCIAL**"), e

FOSUN INVESTIMENTOS (BRASIL) LTDA., sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Luís Goiás nº 1.586, 2º andar, Mirandópolis CEP 04043-200, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.972.495/0001-16, neste ato representada na forma de seu contrato social ("**FOSUN BRASIL**");

únicas sócias da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 72.600.026/0001-81, NIRE 35.222.949.987, com sede na Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3º Andar, Cidade e Estado de São Paulo ("**Sociedade**"); e, ainda, na qualidade de sócios integrantes,

resolvem alterar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, mediante os seguintes termos e condições, sendo que, para os efeitos do Artigo 8º do Contrato Social da Sociedade, a presente alteração terá o efeito de reunião de sócios-quotistas:

I. DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

1.1. Os sócios, por unanimidade, resolvem destituir o Sr. **CARLOS HENRIQUE ZANVETTOR**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 15.353.133-2 e inscrito no CPF/MF nº 115.624.088-36, residente e domiciliado na Capital do

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-065 do cargo de diretor da Sociedade.

1.2 Ato contínuo, os Sócios resolvem, por unanimidade, eleger os Srs.:

1.2.1. **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; para o cargo de **Diretor da Sociedade, responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 558/15**, e

1.2.2. **PAULO ROSSETTI NETTO**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; para o cargo **Diretor da sociedade, responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.**

1.3 Os diretores ora nomeados serão investidos, após a aprovação de sua eleição pelo d. Banco Central do Brasil, de todos os poderes necessários à administração da Sociedade, em conformidade com os termos e condições do seu Contrato Social e declaram, sob as penas da lei, nos termos do parágrafo 1º do artigo 1.011 da Lei 10.406/2002, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade e nem condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, contra a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos.

1.4. Não obstante as deliberações acima tomadas, os Sócios decidem prever expressamente, a responsabilidade do diretor já eleito **GUSTAVO HENRIQUE DE BARROSO FRANCO**, pelo **cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11**.

1.5 Diante do acima disposto, o Artigo 6º do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte redação:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

"***Artigo 6°*** *- A sociedade será administrada por uma Diretoria, que será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores sem designação especial, pessoas físicas, sócias ou não, nomeados pelos sócios e destituíveis a qualquer tempo, com prazo de mandato de 4 (quatro) anos, sendo admitida a reeleição.*

Parágrafo Primeiro *- A Diretoria será composta pelos seguintes Diretores, com o prazo de mandato até 16 de abril de 2022, sendo certo que o mandato dos diretores estender-se-á até a posse de seus substitutos:*

(i) ***Paulo André Porto Bilyk****, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como* ***diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 558/15 e diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas pela e Instrução CVM nº 543/13****; e*

(ii) ***Gustavo Henrique de Barroso Franco****, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como* ***diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11****;*

(iii) ***Flávio Pacheco Strunk****, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como* ***diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos, nos termos da Instruções CVM nº 558/15 e Instrução CVM nº 543/13****; e*

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(iv) ***Paulo Rossetti Netto***, *brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como* ***diretor responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11***.

Parágrafo Segundo *- A prática dos atos necessários ou convenientes à administração da sociedade caberá sempre a (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) 1 (um) Diretor em conjunto com um procurador; (iii) 2 (dois) procuradores em conjunto; ou (iv) isoladamente por 1 (um) procurador, mediante procuração com poderes específicos e expressos para tanto.*

Parágrafo Terceiro *- Observadas as disposições do Artigo 7º e parágrafos, os Diretores e Procuradores, na forma descrita no parágrafo anterior, terão poderes para:*

a) representar a sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais;

b) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais; e

c) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importem em responsabilidade ou obrigação da sociedade, inclusive escrituras, cheques, ordens de pagamento, contratos e outros.

Parágrafo Quarto *- As procurações da sociedade deverão ser outorgadas (i) por 02 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto quando se tratar exclusivamente de procurações para fins de representação em processos judiciais ou administrativos e/ou para representação da Sociedade perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais. As procurações deverão mencionar expressamente os poderes conferidos e terem prazo de vigência limitado a, no máximo, 1 (um) ano, sendo que, em caso de procuração com poderes para agir isoladamente, conforme previsto no inciso*

(iv) do parágrafo 2º acima, o prazo máximo será de 06 (seis) meses, exceto quando se tratar de procuração ad judicia em que não haverá prazo limite.

Parágrafo Quinto *- Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, exceto nas formas previstas na legislação vigente.*

Parágrafo Sexto *- Pelos serviços que prestarem à sociedade, perceberão os sócios, a título de remuneração pró-labore, uma importância mensal fixada de comum acordo entre os sócios."*

II. DO COMITÊ DE AUDITORIA

2.1 Os sócios decidem alterar o quadro de membros do Comitê de Auditoria, de forma a consolidar a saída do Sr. **CARLOS HENRIQUE ZANVETTOR** como membro do Comitê de Auditoria em razão da sua destituição da função de diretor da Sociedade.

2.2 Em virtude do item 3.1 acima, os sócios resolvem nomear o Sr. **FLÁVIO PACHECO STRUNK**, acima qualificado, para a compor o Comitê de Auditoria da Sociedade.

2.3 Diante do acima disposto, o Parágrafo Segundo do Artigo 9º do Contrato Social da Sociedade passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 9º** - A Sociedade terá um Comitê de Auditoria, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros, nomeados pelos Sócios por intermédio de Alteração Contratual, sem mandato fixo, devendo um deles ser designado Coordenador, que deverá possuir conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria. A destituição dos membros do Comitê deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua nomeação.*

Parágrafo Primeiro *– Os membros do Comitê de Auditoria deverão ser diretores da sociedade, com pelo menos um ano de efetivo exercício no cargo, salvo exceções previstas na legislação vigente, e não receberão remuneração adicional pelo exercício do cargo.*

Parágrafo Segundo *- O Comitê de Auditoria será composto pelos seguintes membros:*

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(i) ***Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar;*

(ii) ***Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado membro coordenador com conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria; e*

(iii) ***Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065.*

[...]"

III. CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

3.1 Face às deliberações acima, aproveitam os sócios da Sociedade para consolidar o Contrato Social, o qual passa a vigorar, na sua íntegra, com a seguinte redação:

"CONTRATO SOCIAL DA
RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NIRE 35.222.949.987
CNPJ/MF nº. 72.600.026/0001-81

CAPITULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE E FORO

Artigo 1° - A sociedade limitada tem a denominação de **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Artigo 2° - A sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04551-065.

Parágrafo Primeiro - A Sociedade poderá abrir e encerrar filiais no País ou no exterior, conforme deliberação dos sócios representando três quartos do capital social.

CAPITULO II – OBJETO SOCIAL

Artigo 3° – A sociedade tem como objeto:

a) subscrever, isoladamente ou em consórcio com outras sociedades autorizadas, emissões de títulos e valores mobiliários para revenda;
b) intermediar oferta pública e distribuição de títulos e valores mobiliários no mercado;
c) comprar e vender títulos e valores mobiliários por conta própria e de terceiros, observada a regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência;
d) incumbir-se da subscrição, da transferência e da autenticação de endossos, de desdobramento de cautelas, de recebimento e pagamento de resgates, juros e outros proventos de títulos e valores mobiliários;
e) exercer funções de agente fiduciário;
f) instituir, organizar e administrar fundos e clubes de investimentos;
g) constituir sociedade de investimento - capital estrangeiro e administrar a respectiva carteira de títulos e valores mobiliários;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

h) realizar operações no mercado de câmbio, observada a regulamentação vigente;
i) praticar operações de conta margem, conforme regulamentação da CVM;
j) realizar operações compromissadas;
k) praticar operações de compra e venda de metais preciosos, no mercado físico, por conta própria e de terceiros, nos termos da regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil;
l) operar em bolsas de mercadorias e de futuros, por conta própria e de terceiros, observada regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência;
m) prestar serviços de intermediação e de assessoria ou de assistência técnica, em operações e atividades nos mercados financeiros e de capitais;
n) exercer outras atividades expressamente autorizadas, em conjunto, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM.

Parágrafo Único - A sociedade poderá participar de outras instituições financeiras e manter outras participações mediante aplicação de recursos de incentivos fiscais, desde que previamente aprovado pelo Banco Central do Brasil.

CAPITULO III – DURAÇÃO

Artigo 4° - O prazo de duração da sociedade é indeterminado.

CAPÍTULO IV – CAPITAL SOCIAL

Artigo 5° - O capital social é de R$ 3.750.285,00 (três milhões, setecentos e cinquenta mil, duzentos e oitenta e cinco reais) totalmente subscrito e integralizado, em moeda corrente nacional, pelos quotistas dividido em 3.750.285 (três milhões, setecentos e cinquenta mil, duzentos e oitenta e cinco) quotas, no valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, assim distribuídas entre os sócios:

QUOTISTAS	Nº. DE QUOTAS	R$	%
Rio Bravo Financial Participações S.A.	3.750.284	3.750.284,00	99,99
Fosun Investimentos (Brasil) Ltda.	1	1,00	0,01
Total	3.750.285	3.750.285,00	100,00

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Parágrafo Primeiro - A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social, de acordo com o disposto no Artigo 1.052 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Segundo - Cada quota é indivisível em relação à sociedade e confere a seu titular o direito a um voto nas deliberações sociais.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6° - A sociedade será administrada por uma Diretoria, que será composta por no mínimo 2 (dois) e no máximo 5 (cinco) Diretores sem designação especial, pessoas físicas, sócias ou não, nomeados pelos sócios e destituíveis a qualquer tempo, com prazo de mandato de 4 (quatro) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro - A Diretoria será composta pelos seguintes Diretores, com o prazo de mandato até 16 de abril de 2022, sendo certo que o mandato dos diretores estender-se-á até a posse de seus substitutos:

(i) **Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como **diretor responsável pela administração de carteiras de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 558/15 e diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas pela e Instrução CVM nº 543/13**;

(ii) **Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado como **diretor responsável pelo cumprimento das normas estabelecidas na Instrução CVM nº 505/11**;

12 10 20

DIVERS

(iii) **Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como **diretor responsável pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos**, **nos termos da Instruções CVM nº 558/15** e **Instrução CVM nº 543/13**; e

(iv) **Paulo Rossetti Netto**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº 18.966.150-1 e inscrito no CPF/MF sob o nº 257.925.828-07, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065; o qual é designado como **diretor responsável pela supervisão dos procedimentos e controles internos, nos termos da Instrução CVM nº 505/11**.

Parágrafo Segundo - A prática dos atos necessários ou convenientes à administração da sociedade caberá sempre a (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; (ii) 1 (um) Diretor em conjunto com um procurador; (iii) 2 (dois) procuradores em conjunto; ou (iv) isoladamente por 1 (um) procurador, mediante procuração com poderes específicos e expressos para tanto.

Parágrafo Terceiro - Observadas as disposições do Artigo 7º e parágrafos, os Diretores e Procuradores, na forma descrita no parágrafo anterior, terão poderes para:

a) representar a sociedade em Juízo ou fora dele, ativa ou passivamente, inclusive perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais;

b) administrar, orientar e dirigir os negócios sociais; e

c) assinar quaisquer documentos, mesmo quando importem em responsabilidade ou obrigação da sociedade, inclusive escrituras, cheques, ordens de pagamento, contratos e outros.

Parágrafo Quarto - As procurações da sociedade deverão ser outorgadas (i) por 02 (dois) Diretores em conjunto; (ii) por 1 (um) Diretor em conjunto com 1 (um) procurador; ou (iii) por 2 (dois) procuradores em conjunto quando se tratar exclusivamente de procurações para fins de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

representação em processos judiciais ou administrativos e/ou para representação da Sociedade perante quaisquer repartições públicas federais, estaduais e municipais. As procurações deverão mencionar expressamente os poderes conferidos e terem prazo de vigência limitado a, no máximo, 1 (um) ano, sendo que, em caso de procuração com poderes para agir isoladamente, conforme previsto no inciso (iv) do parágrafo 2º acima, o prazo máximo será de 06 (seis) meses, exceto quando se tratar de procuração ad judicia em que não haverá prazo limite.

Parágrafo Quinto - Os sócios não respondem subsidiariamente pelas obrigações sociais, exceto nas formas previstas na legislação vigente.

Parágrafo Sexto - Pelos serviços que prestarem à sociedade, perceberão os sócios, a título de remuneração pró-labore, uma importância mensal fixada de comum acordo entre os sócios.

CAPÍTULO VI - DA REUNIÃO DE QUOTISTAS

Artigo 8º - As Reuniões de Quotistas realizar-se-ão a qualquer tempo, sempre que os interesses sociais o exigirem, sendo que, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, obrigatoriamente, os sócios deliberarão sobre as contas dos administradores, o balanço patrimonial, resultado econômico e designarão os diretores, quando for o caso.

Parágrafo Primeiro - A convocação da Reunião será efetuada de acordo com o previsto no Parágrafo 3º do Artigo 1152 do Código Civil Brasileiro, dispensável quando todos os sócios comparecerem ou se declararem, por escrito, cientes do local, data, hora e ordem do dia (Parágrafo 2º do Artigo 1072 do Código Civil Brasileiro).

Parágrafo Segundo - Todas as deliberações serão tomadas nas Reuniões de Quotistas, sendo que as matérias abaixo elencadas dependem, no mínimo, dos votos correspondentes a:

(i) três quartos (¾) do capital social, as seguintes matérias:

a) a modificação do Contrato Social, inclusive para a inclusão ou exclusão de qualquer sócio, observado o disposto no Artigo 20;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

b) a incorporação, a fusão e a dissolução da sociedade, ou qualquer outra espécie de reorganização envolvendo a sociedade, ou a cessação do estado de liquidação;

c) a designação de administradores;

d) a destituição dos administradores;

e) o modo de remuneração dos administradores;

f) a destinação das perdas ou dos lucros líquidos apurados no exercício;

g) a aprovação de qualquer alteração material nos negócios, o ingresso em qualquer outro ramo de negócio, a suspensão dos negócios da sociedade, a alteração da denominação da sociedade ou da localização de sua sede, a abertura ou o encerramento de filiais no País ou no exterior;

h) a transformação da sociedade em outro tipo societário;

i) a aprovação do aumento de capital da sociedade;

j) a nomeação e destituição dos liquidantes e o julgamento das suas contas;

k) a aprovação da constituição de quaisquer ônus ou gravames sobre ativos da sociedade, sejam bens móveis ou imóveis, incluindo, sem limitação, o penhor, a cessão ou a transferência de receitas ou créditos da sociedade como garantia de qualquer operação assumida pela mesma, seja ela financeira ou não, sempre que o valor total dos bens afetados por qualquer tipo de ônus ou gravame aqui descrito, considerando-se individualmente cada transação ou uma série de transações relacionadas, exceder 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da sociedade, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado, excluindo-se, contudo, as operações constantes do plano de negócios ou orçamento previamente aprovado pelos sócios nos termos deste Contrato Social;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

l) a aprovação de qualquer alienação ou aquisição de qualquer ativo fixo ou grupo de ativos fixos, cujo valor exceda 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da sociedade, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado;

m) a aprovação de quaisquer investimentos e/ou empréstimos ou financiamentos de qualquer espécie que, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, aumente o endividamento total da sociedade em mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da mesma, conforme refletido em seu último balanço regularmente levantado;

n) a aprovação de qualquer ato extraordinário no cumprimento de obrigações não previstas em lei ou neste Contrato;

o) a aprovação da política de limites de crédito da sociedade;

p) a aprovação da nomeação dos auditores independentes da sociedade, conforme o caso;

q) a aprovação da entrega de qualquer ativo da sociedade a agente fiduciário, a fim de garantir credores; e

r) a aprovação de qualquer capitalização, reavaliação de ativos, redução do capital ou outra alteração na forma de capitalização da sociedade.

(ii) pela maioria dos presentes, nos demais casos, conforme previsto na legislação em vigor ou no presente Contrato Social.

Parágrafo Terceiro - A Reunião de Quotistas fica dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que dela seria objeto.

Parágrafo Quarto - Qualquer sócio poderá ser representado por procurador com poderes especiais, sendo então considerado presente à Reunião de Quotistas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

CAPÍTULO VII – DO COMITÊ DE AUDITORIA

Artigo 9º - A Sociedade terá um Comitê de Auditoria, composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros, nomeados pelos Sócios por intermédio de Alteração Contratual, sem mandato fixo, devendo um deles ser designado Coordenador, que deverá possuir conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria. A destituição dos membros do Comitê deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua nomeação.

Parágrafo Primeiro – Os membros do Comitê de Auditoria deverão ser diretores da sociedade, com pelo menos um ano de efetivo exercício no cargo, salvo exceções previstas na legislação vigente, e não receberão remuneração adicional pelo exercício do cargo.

Parágrafo Segundo - O Comitê de Auditoria será composto pelos seguintes membros:

(i) **Paulo André Porto Bilyk**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº. 15.186.058-0 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o nº. 089.303.788-54, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº. 222, Bloco B, 3º andar;

(ii) **Gustavo Henrique de Barroso Franco**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 3.161.715 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 541.724.707-34, residente e domiciliado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, Bloco B, 3º andar, o qual é designado membro coordenador com conhecimentos nas áreas de contabilidade e auditoria; e

(iii) **Flávio Pacheco Strunk**, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade RG nº M 8.188.421 e inscrito no CPF/MF nº 036.606.046-58, residente e domiciliado na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04.551-065

Parágrafo Terceiro – São atribuições do Comitê de Auditoria:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

12 10 20

SINCERA

a) estabelecer as regras operacionais de funcionamento do Comitê de Auditoria, que deverão ser aprovadas pela diretoria da Sociedade;

b) recomendar à Administração da Sociedade, a entidade a ser contratada para prestação dos serviços de auditoria independente, bem como a sua substituição;

c) revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente;

d) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade, além de regulamentos e códigos internos;

e) avaliar o cumprimento, pela Diretoria da Sociedade, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos, bem como recomendar ao Conselho de Administração, caso este esteja estabelecido, a resolução de eventuais conflitos entre os auditores externos e a Diretoria;

f) estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade, além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador da informação e da sua confidencialidade;

g) recomendar à Diretoria da Sociedade correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições;

h) reunir-se, no mínimo, trimestralmente, com a Diretoria da Sociedade e auditorias independente e interna;

i) verificar, por ocasião de suas reuniões, o cumprimento de suas recomendações e/ou esclarecimentos às suas indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando em Atas os conteúdos de tais encontros;

j) se houver Conselho Fiscal, reunir-se com tal órgão, por solicitação do mesmo, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito das suas respectivas competências; e

k) demais atribuições determinadas pelo Banco Central do Brasil.

Artigo 10º - O Comitê de Auditoria deverá elaborar ao final dos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro, documento denominado relatório do comitê de auditoria, que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) atividades exercidas no âmbito de suas atribuições, no período;

b) avaliação da efetividade dos sistemas de controle interno da instituição, no cumprimento do disposto na Resolução 2.554, de 24 de setembro de 1998, e com evidenciação das deficiências verificadas;

c) descrição das recomendações apresentadas à diretoria, com evidenciação daquelas não acatadas e respectivas justificativas;

d) avaliação da efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à instituição, além de regulamentos e códigos internos, com evidenciação das deficiências detectadas; e

e) avaliação da qualidade das demonstrações contábeis relativas aos respectivos períodos, com ênfase na aplicação das práticas contábeis adotadas no Brasil e no cumprimento de normas editadas pelo Banco Central do Brasil, com evidenciação das deficiências detectadas.

Parágrafo Primeiro – O Comitê de Auditoria deve manter à disposição do Banco Central do Brasil e da Diretoria da instituição o relatório do comitê de auditoria, pelo prazo mínimo de cinco anos, contados de sua elaboração.

Parágrafo Segundo – O comitê de auditoria deve publicar, em conjunto com as demonstrações contábeis semestrais, resumo do relatório do comitê de auditoria, evidenciando as principais informações contidas naquele documento.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

CAPÍTULO VIII - DA OUVIDORIA

Artigo 11 - A sociedade terá um componente organizacional de Ouvidoria com o objetivo de mediar e dirimir conflitos, tendo como atribuição assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares relativas aos direitos do consumidor, atuando como canal de comunicação entre a empresa e os clientes e usuários de seus produtos e serviços.

Artigo 12 - Constituem atribuições da Ouvidoria:

a) atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às reclamações dos clientes e usuários de produtos e serviços da sociedade, que não forem solucionadas pelo atendimento habitual realizado por nossos analistas;

b) prestar os esclarecimentos necessários e dar ciência aos reclamantes acerca do andamento de suas demandas e das providências adotadas;

c) informar aos reclamantes o prazo previsto para resposta final, o qual não pode ultrapassar 10 (dez) dias úteis, podendo ser prorrogado uma única vez de forma justificada;

d) encaminhar resposta conclusiva para a demanda dos reclamantes até o prazo informado na alínea "c";

e) manter a diretoria da Sociedade informada sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores da instituição para solucioná-los;

f) propor à diretoria da sociedade medidas corretivas ou de aprimoramento de procedimentos e rotinas, em decorrência da análise das reclamações recebidas;

g) elaborar e encaminhar à auditoria interna e à Diretoria da sociedade, ao final de cada semestre, relatório quantitativo e qualitativo acerca da atuação da Ouvidoria, contendo as proposições de que trata a alínea "f".

Artigo 13 - O Ouvidor, com as atribuições e encargos previstos na regulamentação vigente, será indicado pela Administração e terá mandato com prazo de duração indeterminado. A destituição do Ouvidor, quando ocorrer, deverá obedecer às formalidades adotadas quando de sua indicação.

Artigo 14 - A sociedade deverá:

(i) criar condições adequadas para o funcionamento da ouvidoria, bem como para que sua atuação seja pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção; e

(ii) assegurar o acesso da ouvidoria às informações necessárias para a elaboração de resposta adequada às demandas recebidas, com total apoio administrativo, podendo requisitar informações e documentos para o exercício de suas atividades no cumprimento de suas atribuições.

CAPÍTULO IX - DO EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E LUCROS

Artigo 15 - O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. Ao fim de cada exercício social, serão levantados o balanço patrimonial e o de resultado econômico do exercício, serão deduzidos os prejuízos, se houver, e a provisão para o imposto de renda.

Artigo 16 - Serão levantados balanços semestrais, em cumprimento a regulamentação em vigor sobre a matéria e, a critério da Diretoria, em intervalos menores, e com base nesses balanços distribuir lucros.

Artigo 17 - As perdas ou os lucros líquidos apurados terão a destinação que lhes for determinada pelos sócios representantes de três quartos (¾) do capital social e serão distribuídos na proporção das quotas por eles detidas.

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

CAPÍTULO X - NEGÓCIOS ESTRANHOS AO OBJETO SOCIAL

Artigo 18 - São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à sociedade, os atos de quaisquer dos sócios, diretores, procuradores ou funcionários, que a envolverem em obrigações relativas a operações ou negócios estranhos ao objeto social.

CAPÍTULO XI – CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

Artigo 19 - As quotas não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros, exceto àqueles pertencentes ao mesmo grupo econômico do sócio que ofertar suas quotas, sem que sejam previamente oferecidas aos demais sócios, que poderão exercer o direito de preferência, proporcional às respectivas participações no capital social, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento de comunicação por escrito do sócio que deseja vender suas quotas. Não havendo interesse por parte dos demais sócios, as quotas poderão ser ofertadas a terceiros, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º, Parágrafo Segundo, item (i), (a), nos mesmos termos e condições a que foram oferecidas aos sócios.

Parágrafo Único - Será permitida a exclusão de sócio nos casos previstos na legislação em vigor, em especial, nos Artigos 1.004, Parágrafo Único, 1.030 e seu Parágrafo Único e 1.085 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 20 - Em caso de retirada, morte, invalidez, incapacidade, aposentadoria, falência ou dissolução de qualquer dos sócios, os sócios remanescentes poderão recusar a entrada de novo sócio na sociedade.

Parágrafo Único - O sócio retirante, morto, inválido, incapaz, aposentado, falido ou dissolvido (ou seus herdeiros, sucessores ou representantes) fará jus ao recebimento do valor patrimonial de suas quotas, apurado de acordo com o balanço patrimonial levantado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da data da comunicação da ocorrência à sociedade. Os haveres do sócio que se encontrar em qualquer uma das situações neste item elencadas, serão pagos, a quem de direito, em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a apuração dos haveres, as quais serão atualizadas monetariamente pela variação *pro rata temporis* do IGPM/FGV ou índice que venha a substituí-lo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

CAPÍTULO XII – DISSOLUÇÃO

Artigo 21 - A sociedade poderá ser dissolvida nas hipóteses previstas em Lei ou mediante deliberação de sócios representantes de pelo menos três quartos (¾) do capital social. Havendo dissolução, os sócios representando pelo menos três quartos (¾) do capital social nomearão o respectivo liquidante, observando-se, quanto à forma, as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único - Ficando o quadro social reduzido a apenas 1 (um) sócio, deverá ser recomposto o quadro social, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do evento.

CAPÍTULO XIII – INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

Artigo 22 - O presente Contrato Social e a Sociedade reger-se-ão pelas disposições do Código Civil Brasileiro aplicáveis às sociedades limitadas, observando-se que, nos casos omissos ou duvidosos, aplicar-se-ão, subsidiariamente, as disposições da Lei n° 6.404/76 ("Lei das Sociedade Anônimas") e respectivas alterações.

CAPÍTULO XIV – FORO DA SOCIEDADE

Artigo 23 - Para todas as questões oriundas deste contrato, fica, desde já, eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja."

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias, de igual forma e teor, com as duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2020

Restante da página deixada propositalmente em branco.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

JUCESP
15 10 20

Página de assinaturas da Décima Alteração do Contrato Social da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., datada de 03 de fevereiro de 2020

DIRETORES NOMEADOS:

PAULO ROSSETTI NETTO

FLAVIO PACHECO STRUNK

NOVO MEMBRO DO COMITÊ DE AUDITORIA:

FLAVIO PACHECO STRUNK

SOCIOS:

RIO BRAVO FINANCIAL PARTICIPAÇÕES S.A.

FOSUN INVESTIMENTOS (BRASIL) LTDA.

Testemunhas:

1. _____
Nome: Letícia Tiense Blazzi
RG: CPF: 449.858.988-21
CPF/MF:

2. _____
Nome: Nicelia Amaral dos Santos
RG: CPF:311.965.258-03
CPF/MF: RG: 41.496.238-2

JUCESP
15 OUT 2020

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
GISELA SIMIEMA CESCHIN
SECRETÁRIA GERAL
434.785/20-9
JUCESP SEDE

Rio Bravo Investimentos Jurídico

FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Possíveis alternativas para reestruturação

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Contexto | Organograma atual

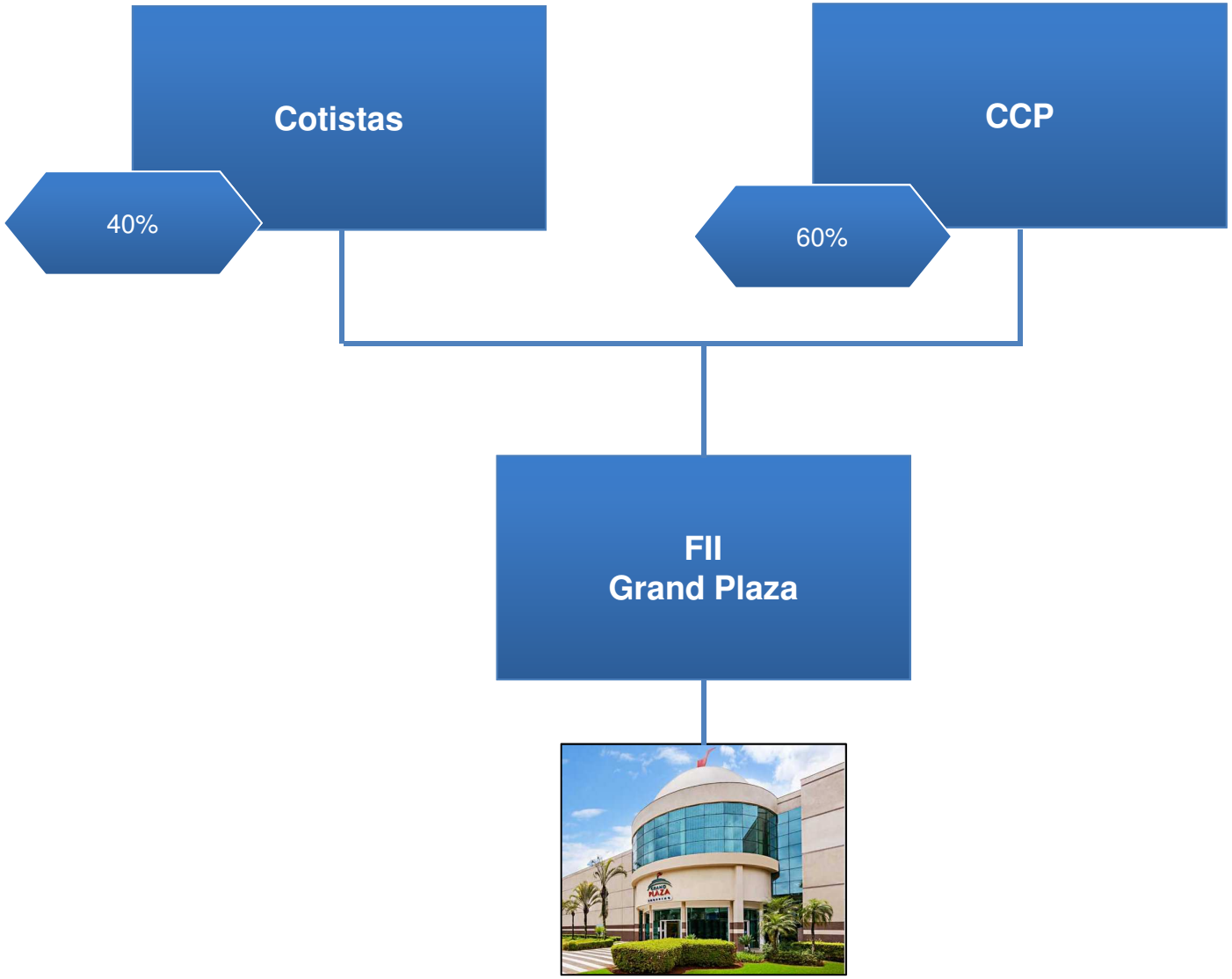
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Conforme fomos informados, a Rio Bravo é administradora do FII Grand Plaza, que tem por objeto a exploração do Grand Plaza Shopping.

Após procedimento de fiscalização, a Receita Federal do Brasil ("RFB") concluiu que o referido FII deveria se submeter à tributação aplicável às pessoas jurídicas, já que teria restado configurada a hipótese do art. 2º da Lei nº. 9.779/99.

Isso porque, como alega o Fisco, a Cyrella Commercial Properties ("CCP"), ***(i)*** além de ser titular de aproximadamente 60% das cotas do FII, ***(ii)*** teria atuado como incorporadora, construtora e sócia do empreendimento imobiliário em questão.

O organograma do FII, atualmente, é o seguinte:



Escopo

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Diante do contexto apresentado, fomos questionados sobre as alternativas mais eficientes para promover a transferência da fração ideal do imóvel detido indiretamente pelo Grupo Cyrela por meio do FII Grand Plaza, evitando, assim, novas autuações baseadas no art. 2º da Lei nº. 9.779/99.

Apresentaremos a seguir as possíveis alternativas para a efetivação de tal transferência, bem como os principais aspectos tributários e regulatórios envolvidos.

Primeira alternativa

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

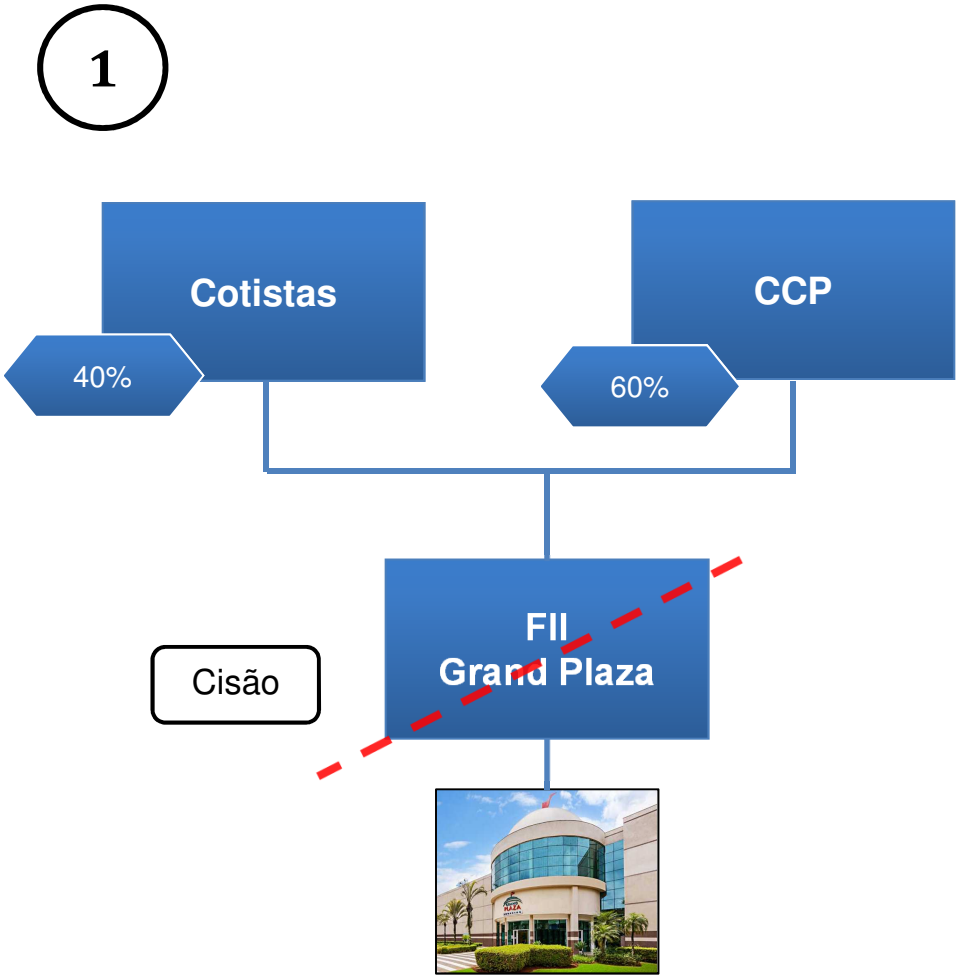
Uma primeira alternativa consiste na cisão parcial do FII Grand Plaza com a versão da fração do imóvel correspondente à participação detida pela CCP para um novo FII (doravante "FII CCP").

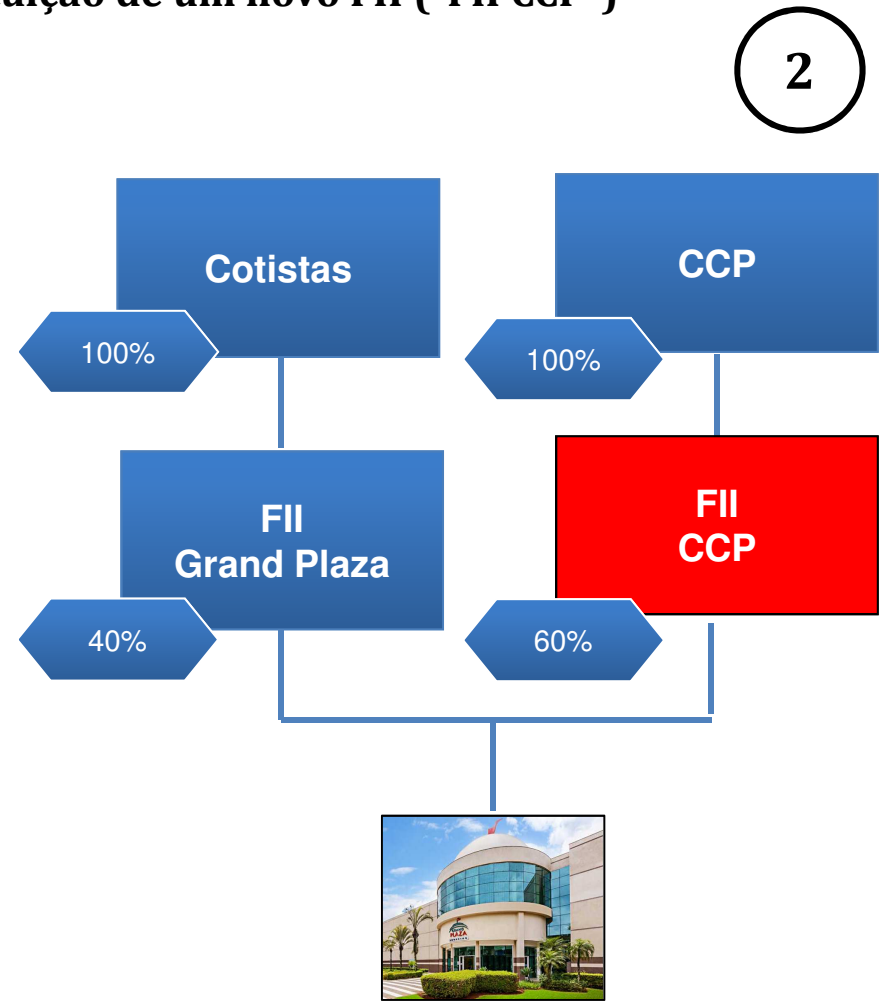
Nos termos do item 13.12 do Regulamento do FII, a cisão parcial depende de aprovação, por maioria (i.e., mais da metade dos votos computados), dos cotistas que estejam aptos a exercer o direito a voto e que representem, no mínimo, 25% das cotas emitidas.

A deliberação será realizada mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos cotistas (cf. art. 21 da IN CVM nº. 472/08 e item 13.9 do Regulamento do FII).

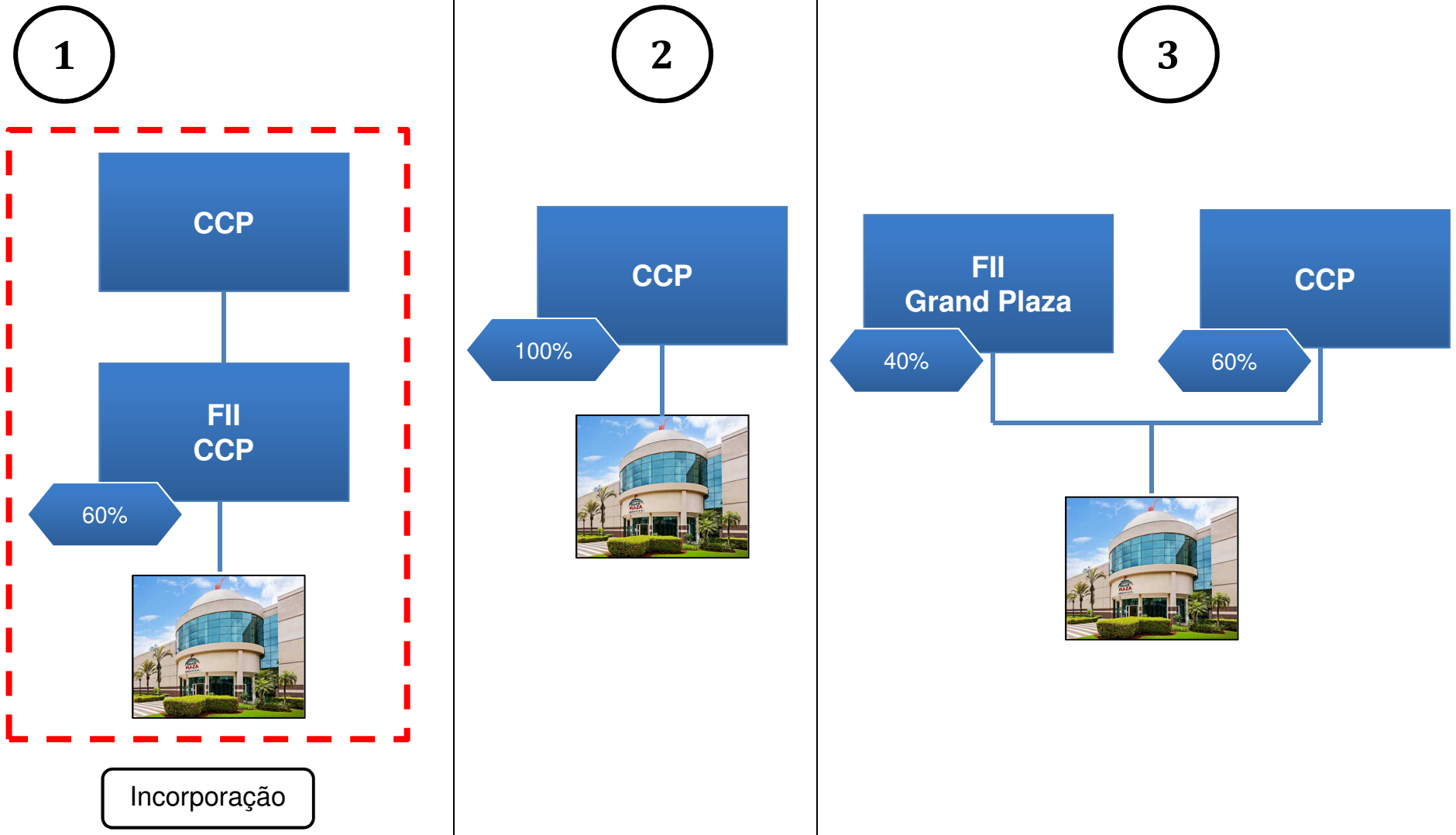
Neste cenário, o CNPJ que "carrega" os valores exigidos pela RFB ficaria com a CCP (destacado em vermelho).

1ª Etapa: Cisão parcial do FII Grand Plaza e constituição de um novo FII ("FII CCP")





2ª Etapa: Extinção do "FII CCP" e incorporação da fração do imóvel pela CCP



Encargos:

De acordo com o art. 35, inciso II, do CTN, configura fato gerador do ITBI *"a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis"*, hipótese referendada pelo art. 1º, inciso I, *a*, da Lei Municipal nº. 11.154/91.

Neste cenário, o ITBI incidiria duas vezes: ***(i)*** a primeira, sobre uma base de 60% do valor do imóvel, no momento da cisão do FII Gran Plaza com a transferência da fração do imóvel correspondente à participação da CCP no FII Grand Plaza; e ***(ii)*** a outra, também sobre uma base de 60% do valor do imóvel, quando de sua incorporação pela CCP.

Em ambos os casos, aplica-se a alíquota de 3% sobre o valor venal do bem transmitido, *"assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado"* (cf. art. 7º da Lei Municipal nº. 11.154/91).

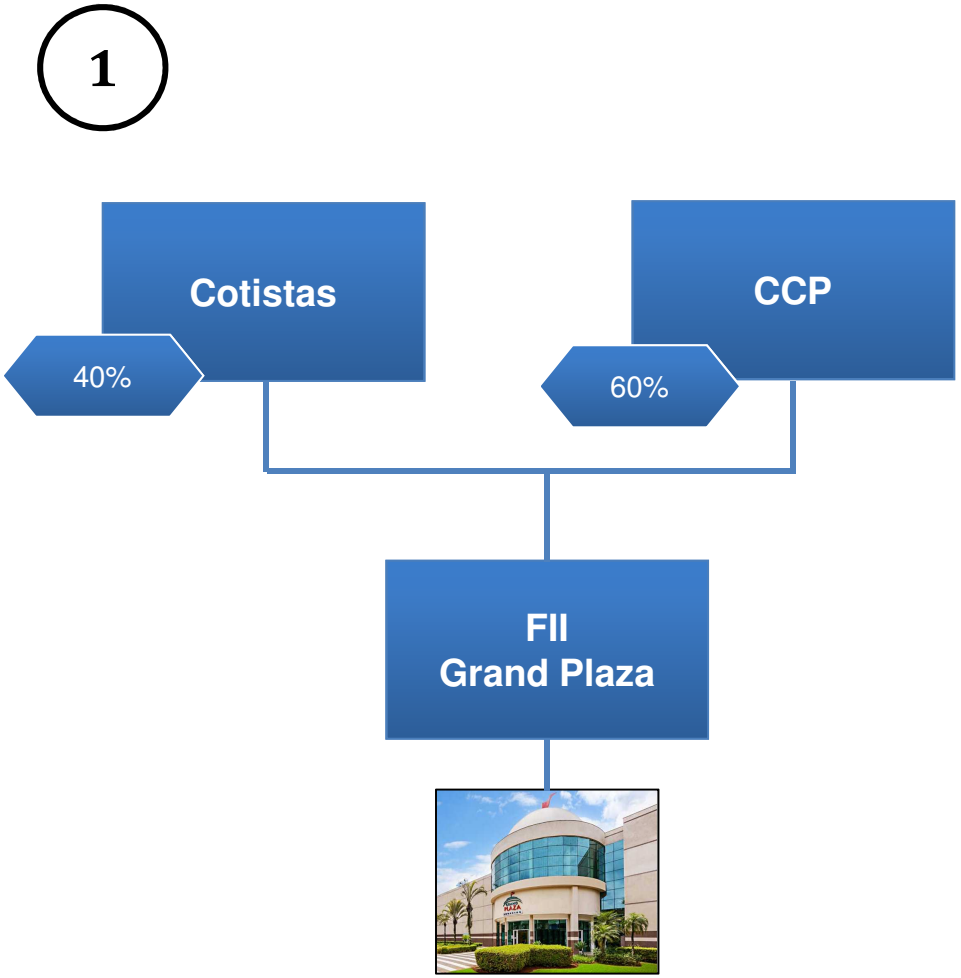
Segunda alternativa

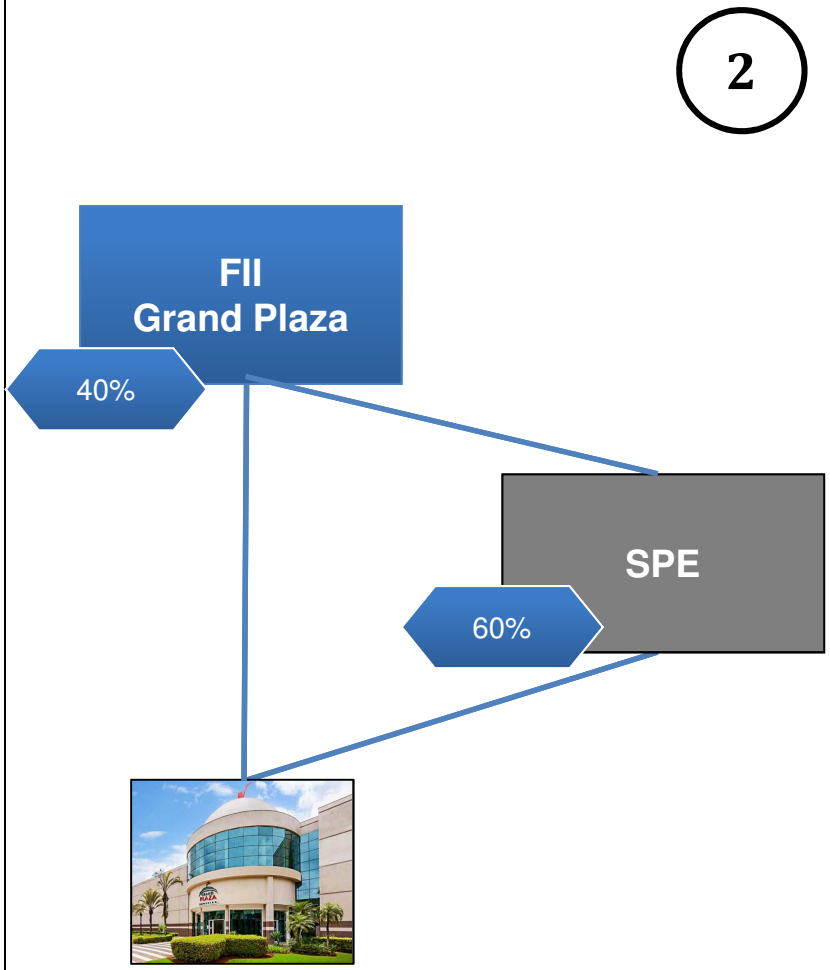
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Nesta segunda alternativa, a seguintes etapas deverão ser adotadas:

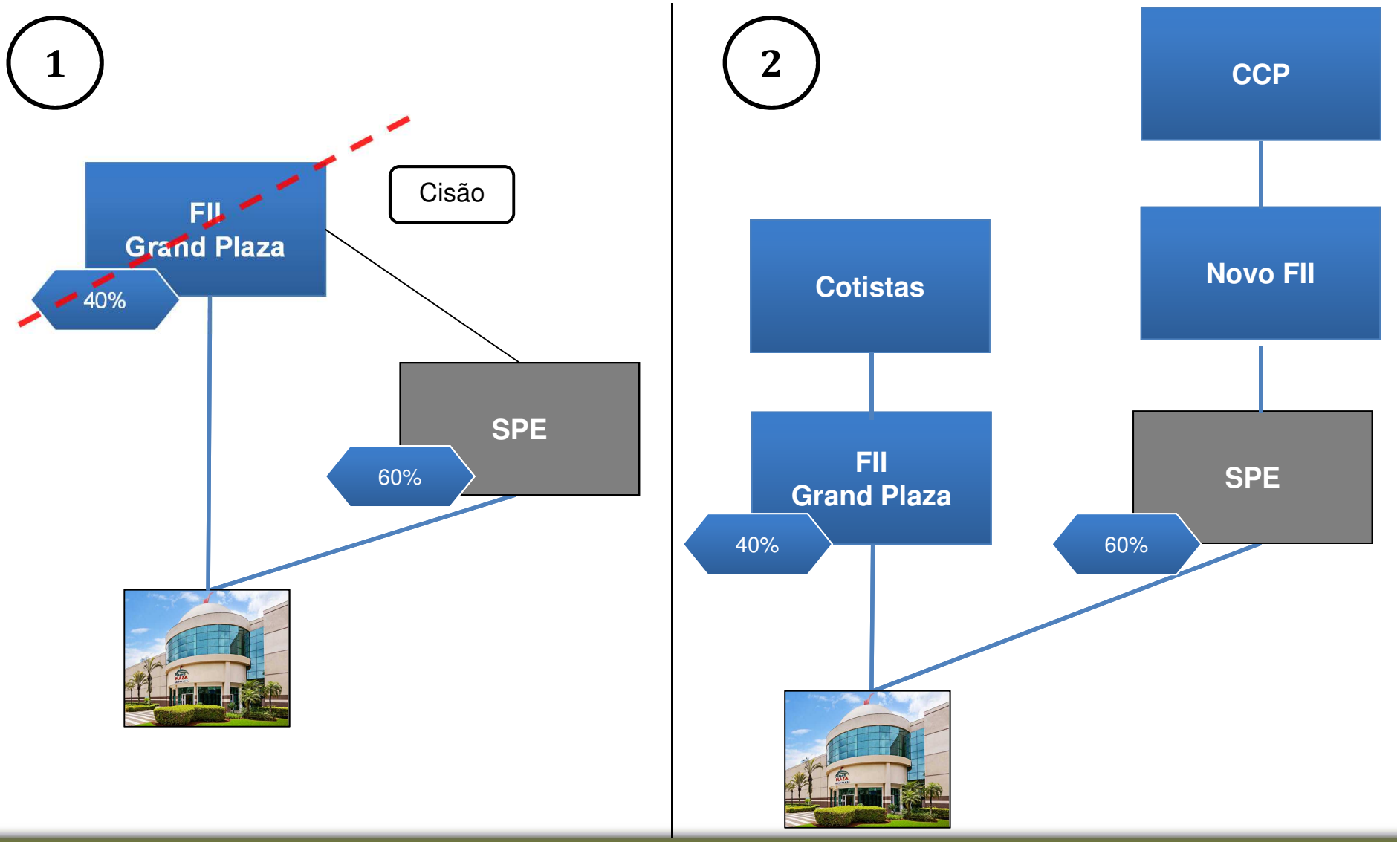
- Integralização, pelo FII Grand Plaza, da fração ideal correspondente a 60% do imóvel em uma SPE;
- Em seguida, efetiva-se a cisão parcial do FII mediante a conferência das cotas da SPE em um novo FII ("FII CCP");
- Após a cisão parcial, o novo FII poderá ser extinto, entregando-se as cotas da SPE para a CCP;
- Caso a CCP não possua outros imóveis, a SPE poderá incorporar a CCP (incorporação reversa), sem que haja a incidência de ITBI (como se verá adiante);
- Também é viável simplesmente manter a SPE como controlada da CCP indefinidamente, sem qualquer ônus.

1ª Etapa: Integralização da fração ideal de 60% do imóvel em SPE

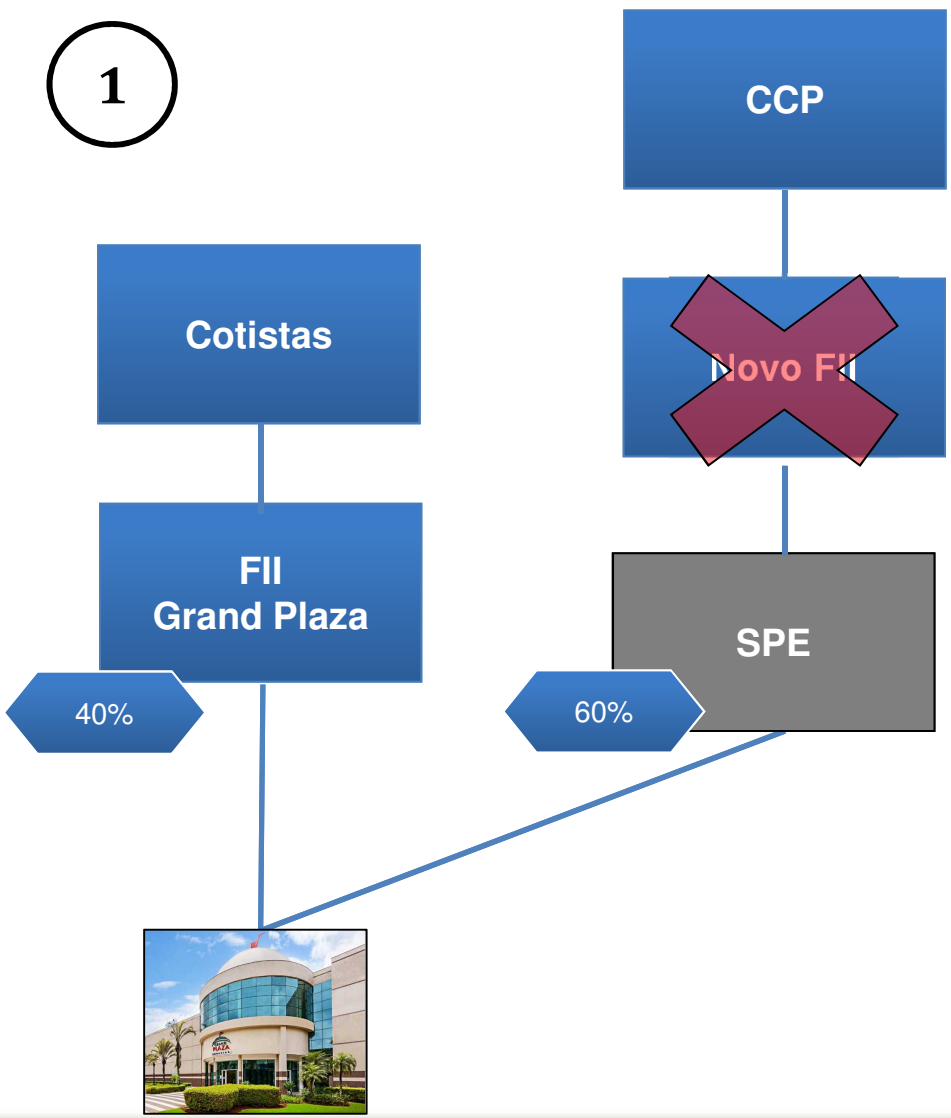


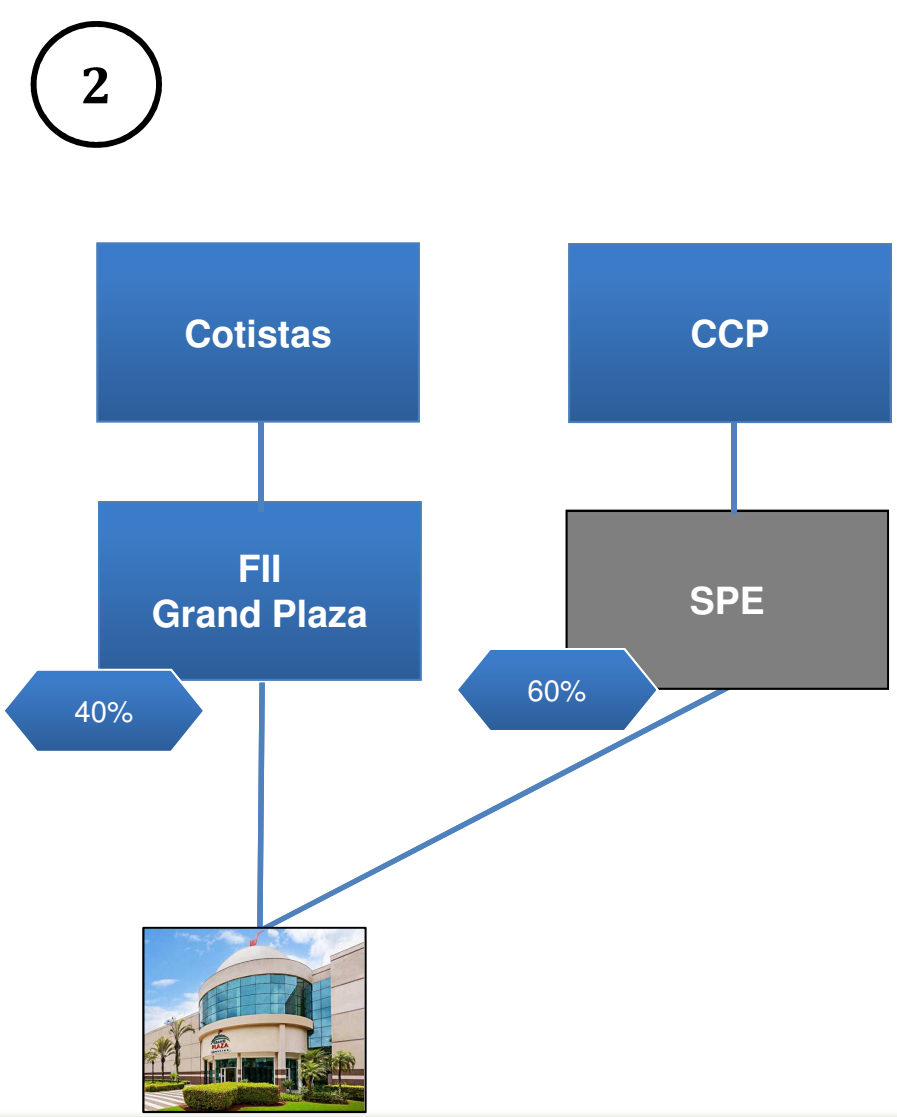


2ª Etapa: Cisão parcial do FII com versão da parcela relativa à SPE para um novo FII

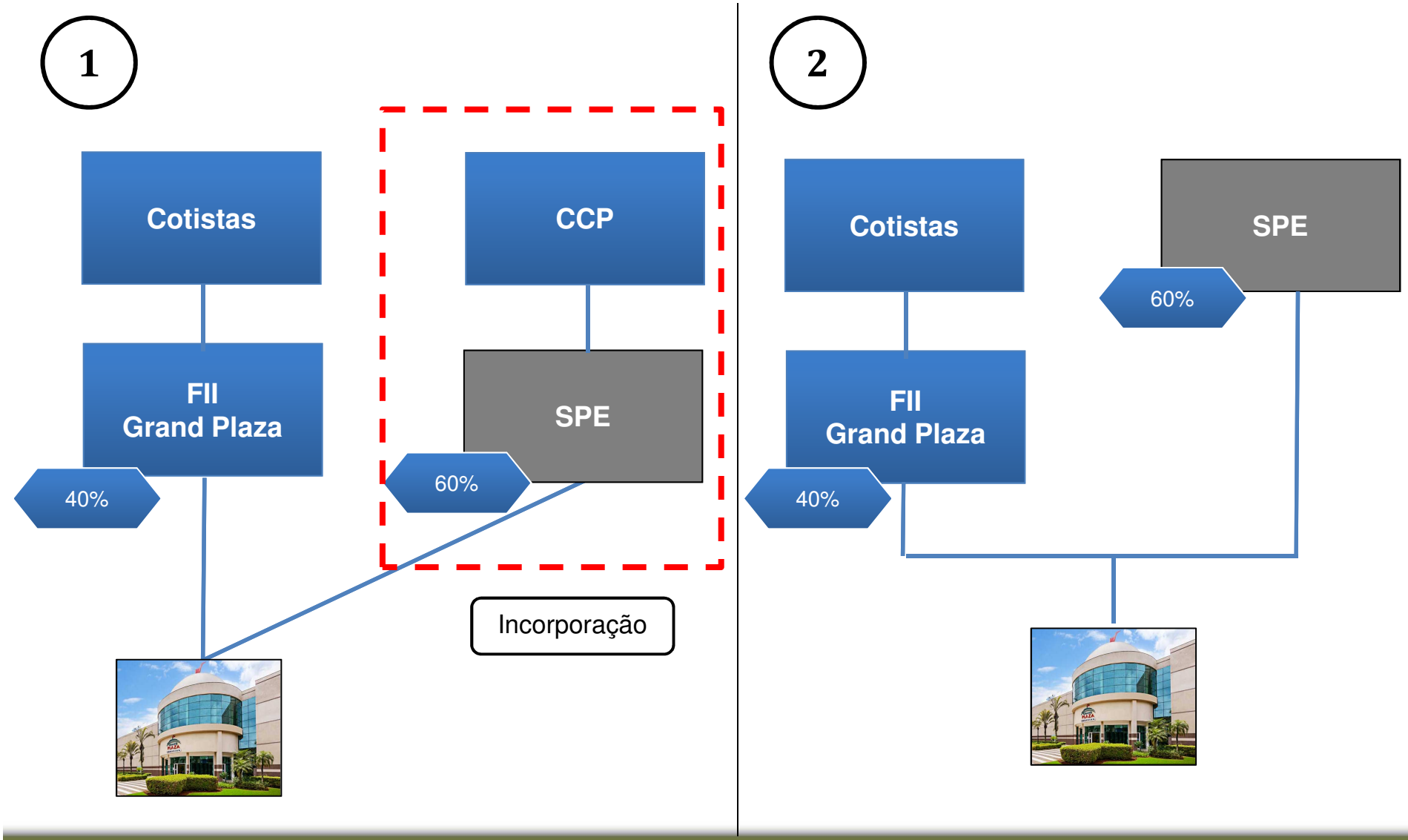


3ª Etapa: Extinção do novo FII e entrega das cotas da SPE à CCP





4ª Etapa: Incorporação reversa (se a CCP não possuir outros imóveis)



Encargos:

Nesta segunda alternativa, o ITBI incidiria apenas uma vez quando da integralização da fração ideal do imóvel na SPE, sobre uma base de 60% do valor do imóvel, conforme prevê o art. 1º, inciso I, *a*, da Lei Municipal nº. 11.154/91 (transmissão, por ato oneroso, de bem imóvel).

Aplica-se, nesse caso, a alíquota de 3% sobre o valor venal do bem transmitido, *"assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado"* (cf. art. 7º da Lei Municipal nº. 11.154/91).

Por outro lado, não incidirá o ITBI ***(i)*** na versão das cotas da SPE para o novo FII; e ***(ii)*** na hipótese em que seja viável a incorporação da CCP pela SPE. Isso porque, em ambos os casos, não ocorrerá a transmissão de bem imóvel, tampouco de direitos reais sobre bem imóvel.

Questões regulatórias:

A integralização e a cisão parcial deverão ser aprovadas em consulta formal, com quórum qualificado, observadas as mesmas considerações feitas na primeira alternativa, no slide 8 acima (cisão parcial).

Terceira alternativa

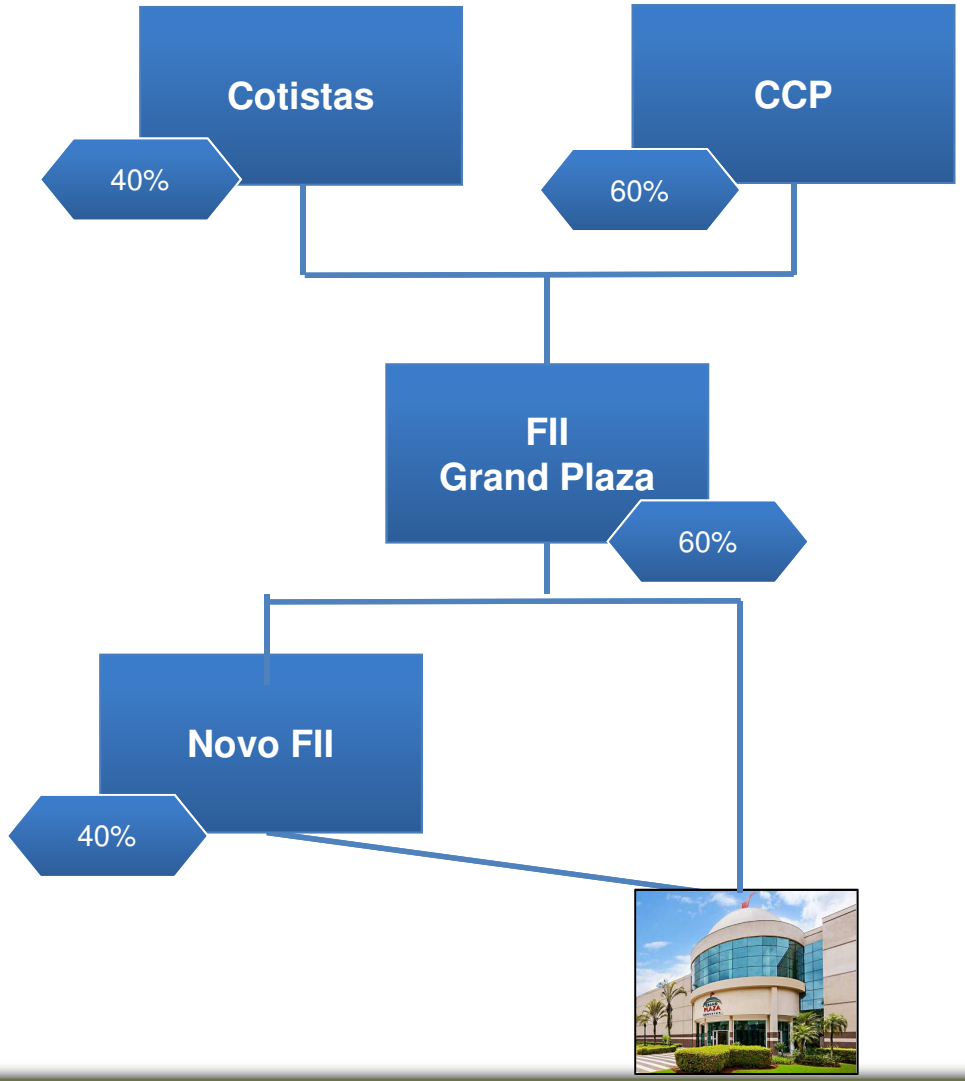
LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Nesta terceira alternativa, o FII Grand Plaza subscreveria e integralizaria cotas de um novo FII (doravante "Novo FII") com 40% do Grand Plaza Shopping.

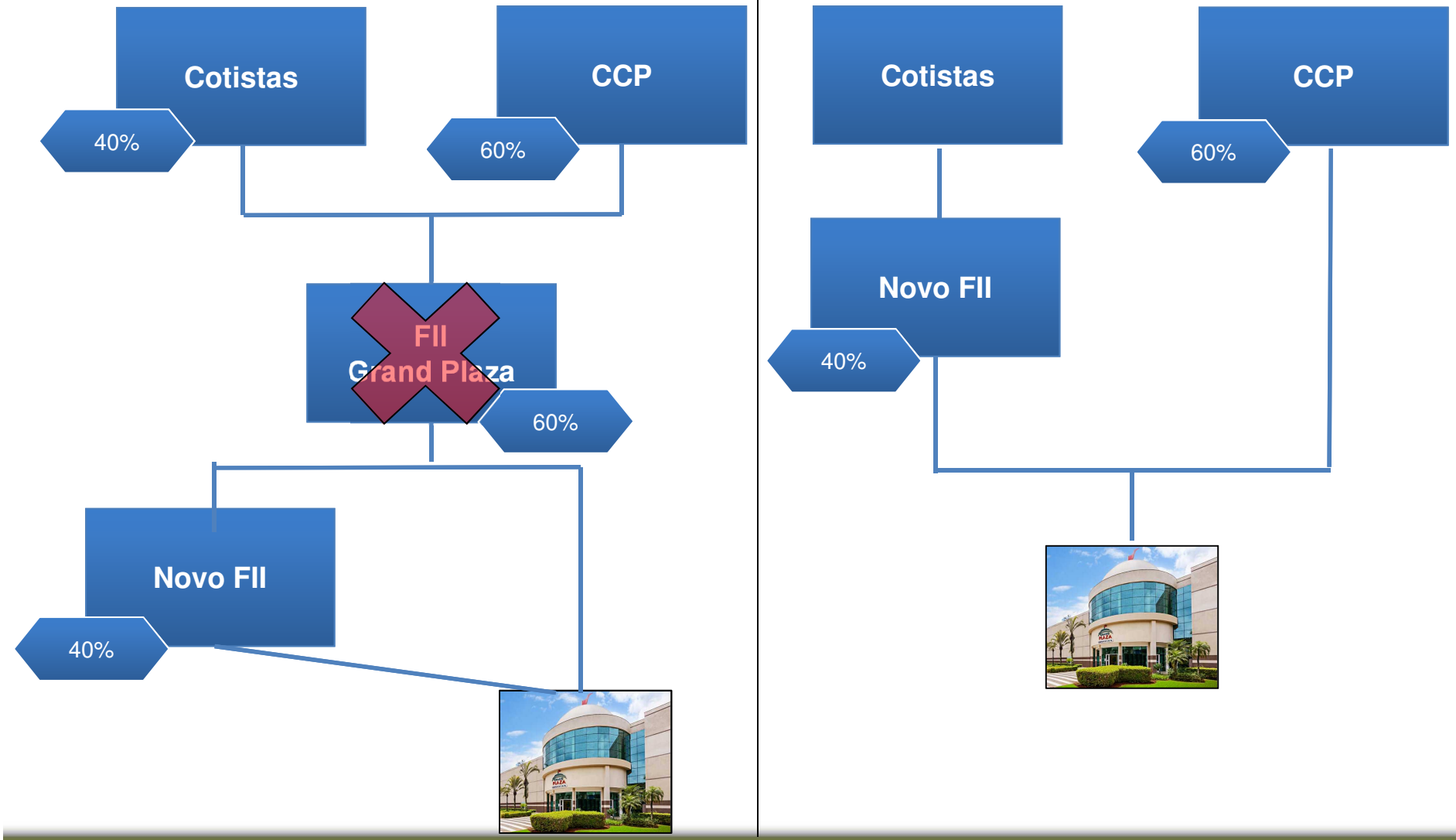
Em seguida, o FII Grand Plaza seria extinto, de modo que:

- 60% da fração ideal do imóvel seria transferida à CCP; e
- As cotas subscritas e integralizadas no Novo FII (correspondentes a 40% do imóvel) seriam entregues aos demais cotistas.

1ª Etapa: Subscrição e integralização de cotas em um novo FII (correspondentes a 40% do imóvel



2ª Etapa: Extinção do FII Grand Plaza com entrega da fração de 60% à CCP e das cotas do Novo FII aos demais cotistas



Encargos:

Na terceira alternativa, o ITBI incidiria, à alíquota de 3%, sobre a fração correspondente a 40% do imóvel, quando ocorresse a sua integralização no "Novo FII"; e sobre a fração correspondente a 60% do imóvel, no momento de extinção do FII Gran Plaza com versão dessa fração ideal do imóvel para a CCP.

Nessa hipótese, portanto, haveria a incidência de um único ITBI sobre uma base de 100% do valor do imóvel.

Por outro lado, o Novo FII teria um novo cadastro na Receita Federal (CNPJ).

Quarta alternativa

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

Por fim, a quarta alternativa consiste em dissolver parcialmente o FII Grand Plaza, de modo que os haveres da CCP (correspondentes a 60% da fração ideal do imóvel) seriam pagos mediante dação do imóvel.

Encargos:

Neste cenário, o ITBI incidiria sobre a parcela correspondente a 60% do imóvel detido pelo FII Grand Plaza no momento em que ocorresse a sua transmissão à CCP.

Questões regulatórias:

Não há previsão para dissolução parcial de FII e a possibilidade de diferentes amortizações fica adstrita a FII destinados a investidores qualificados (Art. 55, inciso V, ICVM 472/08).

Não obstante, é possível questionar a CVM acerca da viabilidade de uma dissolução parcial nesse contexto.

Conclusão

LACAZ MARTINS,
PEREIRA NETO,
GUREVICH
& SCHOUERI
ADVOGADOS

As estruturas propostas são hígidas sob a perspectiva jurídica, dado que refletem de forma direta a intenção das partes e se materializam com equidade e aderência do ponto de vista patrimonial e financeiro.

De fato, além de possuírem propósito negocial, tais estruturas não configuram simulação/dissimulação, abuso de direito, abuso de forma, fraude à lei, tampouco negócio jurídico indireto, institutos normalmente utilizados pela RFB para desconsiderar atos praticados pelos contribuintes.

Em suma, quaisquer dos atos efetivamente praticados nesses cenários corresponderão à vontade real das partes, possuirão fundamento econômico e motivação extratributária.

Dito isso, se não houver outras premissas ou ressalvas que desconhecemos, recomenda-se a **segunda alternativa**, pois é mais eficiente do ponto de vista fiscal e equivalente às demais sob o aspecto regulatório.

hedge.
INVESTMENTS

Hedge Brasil Shopping FII

HGBS11

DEZEMBRO DE 2020

Relatório Gerencial

hedge. INVESTMENTS

DEZEMBRO DE 2020

OBJETIVO DO FUNDO

O Hedge Brasil Shopping FII tem como objetivo auferir rendimentos pela aquisição e exploração comercial de participações em shopping centers construídos e em operação com pelo menos 15.000 m² de área bruta locável (ABL), localizados em regiões com área de influência de, no mínimo, 500 mil habitantes e administrados por empresas especializadas, atuando de forma ativa na gestão da carteira de investimentos.

COTA PATRIMONIAL
R$ 221,03

COTA DE MERCADO
R$ 216,13

VALOR DE MERCADO
R$ 2,2 bi

QUANTIDADE DE COTAS
10.000.000

QUANTIDADE DE COTISTAS
79.947

ABL PRÓPRIA*
173,1 mil m²

INÍCIO DAS ATIVIDADES
Novembro de 2006

ADMINISTRADORA
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

GESTORA
Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (inclui Gestão)
0,60% ao ano sobre o valor de mercado das cotas

TAXA DE PERFORMANCE
Não há

OFERTAS CONCLUÍDAS
Oito emissões de cotas realizadas

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO
HGBS11

TIPO ANBIMA
FII Renda Gestão Ativa – Shoppings

PRAZO
Indeterminado

PÚBLICO ALVO
Investidores em geral

FAÇA PARTE DO NOSSO MAILING

Cadastre-se para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Cadastre-se

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Para comentários, críticas e sugestões, mande e-mail para ri@hedgeinvest.com.br.

* Para efeitos deste relatório, os investimentos nos shoppings Parque D. Pedro, Praça da Moça, Via Parque, West Plaza, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul por meio dos fundos HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, WPLZ11, FLRP11, ABCP11 e JRDM11, respectivamente, são considerados ativos imobiliários.
Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings / Itaú / Economática; Data base das informações: 31/12/2020.

PALAVRA DA GESTORA

CENÁRIO MACRO E POLÍTICO

Gostaríamos de iniciar essa carta de dezembro desejando a todos os nossos investidores um Feliz 2021, com muita saúde, harmonia e prosperidade!!

Assistimos em dezembro à continuidade do movimento de rotação cíclica dos investimentos que teve início em outubro e tende a beneficiar os mercados emergentes, especialmente os países exportadores e os setores de commodities e financeiro. Nitidamente a dinâmica dos mercados se alterou nesse último trimestre de 2020 com o retorno dos emergentes ao radar dos investidores internacionais, que podemos constatar a partir do ingresso de R$ 19,7 bilhões de investimento estrangeiro na B3 em dezembro, após o ingresso recorde de R$ 33,3 bilhões em novembro, totalizando R$ 53 bilhões nos últimos dois meses do ano. Embora no ano o saldo tenha sido negativo em R$ 12,2 bilhões, a reação dos últimos meses foi extremamente relevante. Não resta dúvida de que o comportamento das commodities e o elevado peso desse segmento na Bolsa brasileira também contribuiu para essa recuperação: entre as três principais commodities exportadas pelo Brasil, o minério de ferro subiu 107,15% em 2020, a soja 79,45% e o milho 68,81%. Commodities em alta e real desvalorizado são um importante combustível para a nossa economia.

Apenas para completarmos o cenário de investimentos cabe citar que o Ibovespa subiu 9,30% em dezembro e terminou 2020 com alta de 2,92%, o IFIX subiu 2,19% em dezembro e caiu 10,24% em 2020, o dólar teve queda em dezembro de 2,53%, mas subiu 28,93% no ano em relação ao real e o IMAB subiu 4,85% no mês e 6,41% no ano.

No quadro externo, assistimos aos capítulos finais do governo Trump, com a surpreendente tentativa de invasão ao Capitólio, que teve cenas que nunca imaginávamos ver em uma democracia consolidada como os Estados Unidos da América. Por outro lado, finalmente houve a confirmação da eleição de Biden e com a eleição de dois representantes democratas para o Senado no estado da Georgia, os democratas tendem a controlar o Senado e ter uma facilidade maior na condução das medidas a serem propostas para ditar o rumo da economia americana, com uma governabilidade mais assegurada.

Na questão sanitária tivemos a ampliação do número de vacinas que receberam certificação para uso imediato e com isso já temos ao redor de 50 países no mundo ou em começo de um programa de vacinação ou prestes a implementar essa vacinação. Infelizmente aqui no Brasil estamos atrasados nessa matéria tão importante para o retorno à normalidade cotidiana da vida das pessoas e dos negócios, sem falar da tragédia que é a perda de mais de 200.000 vidas até agora e o caos que tem sido o enfrentamento dessa segunda onda do coronavírus em todo o país.

Esse cenário em que podemos esperar a conquista da imunização contra a COVID-19, a continuidade das políticas de estímulo monetário pelos principais Bancos Centrais do mundo desenvolvido e a manutenção de políticas de suporte fiscal pelos governos dos mais importantes atores globais, torna muito favorável o ambiente para os investimentos, e provavelmente teremos o começo de uma normalização na curva de juros dos países desenvolvidos com a manutenção da curva de curto prazo e um discreto aumento dos juros mais longos, como aliás já vimos nos títulos de 10 anos do Tesouro americano. O dólar deve continuar desvalorizado em relação a outras moedas, como estamos vendo nos últimos dois meses, e as Bolsas de ações e as commodities devem continuar a apresentar uma reação positiva.

Com relação ao quadro doméstico, a situação nos parece um pouco mais sensível, principalmente em razão das falhas no enfrentamento da pandemia e também pela questão política, com a indefinição até fevereiro dos nomes que comandarão tanto a Câmara como o Senado nos últimos dois anos do governo Bolsonaro.

Embora possamos comemorar algumas vitórias como parte das medidas emergenciais desenhadas para o enfrentamento da pandemia e algumas aprovações no Congresso, tais como o marco do saneamento, a lei das licitações, o marco legal da cabotagem, a autonomia do Banco Central, entre outras conquistas, não podemos perder de vista que temas de maior magnitude como a Reforma Administrativa, a Reforma Tributária e o avanço do programa de privatizações não caminharam quase nada em 2020.

Outro ponto de atenção é o fato de termos uma política fiscal improvisada, sem o lançamento de uma linha mestra que nos traga confiança. Ficamos em dúvida constante com relação à manutenção ou não do regramento previsto no Teto dos Gastos do Governo Federal. Essa incerteza nos leva a temer o comportamento da relação dívida/PIB e sem o compromisso de uma trajetória responsável para esse indicador, a formação

bruta de capital fixo, ou seja, nossa taxa de investimento, tende a cair e jogar para o consumo a responsabilidade pelo crescimento do PIB. O problema é que, embora nesse último trimestre de 2020, o consumo tenha assumido esse papel, e contribuído em conjunto com o impressionante estímulo fiscal e monetário do Bacen (ao redor de R$ 600 bilhões) para que o nosso PIB tenha uma queda menor do que esperávamos no início da pandemia, provavelmente ao redor de 4,10%, nós já sabemos que com o fim do auxílio emergencial, a massa de rendimentos em 2021 deve apresentar queda em relação a 2020, ao passo que em 2020 tivemos uma alta de mais de 5% em relação a 2019. A conclusão é que teremos apenas o carrego inercial do baixo crescimento de 2020 para assegurar o crescimento em 2021, já que consumo e investimento terão dificuldade em cumprir esse papel nas atuais circunstâncias. Chama a atenção também o fato de termos tido uma saída líquida de US$ 51 bilhões de investimentos estrangeiros em 2020, além do fato de termos saldo negativo nessa conta desde 2013.

Isso posto nos parece que o debate nesses primeiros meses de 2021 será em relação à necessidade de algum suporte aos mais necessitados, seja por reformulação do Bolsa Família ou o retorno de algum auxílio emergencial, até pelo agravamento do estágio em que nos encontramos nesse momento com relação a pandemia e a demora em implementarmos um plano nacional de vacinação.

Com o retorno desse debate provocado pela disputa pela presidência na Câmara dos Deputados entre um representante do Centrão fisiológico e o indicado pela oposição, já antecipando a corrida eleitoral de 2022, voltará fatalmente à cena a discussão sobre o Teto dos Gastos. Talvez seja realmente mais conveniente ajustar a viabilidade dessa medida, tão importante para a retomada a partir de 2017 e para a construção de uma trajetória previsível da relação dívida/PIB do país, para eliminar de vez a ameaça de ter que abrir mão de um Teto dos Gastos.

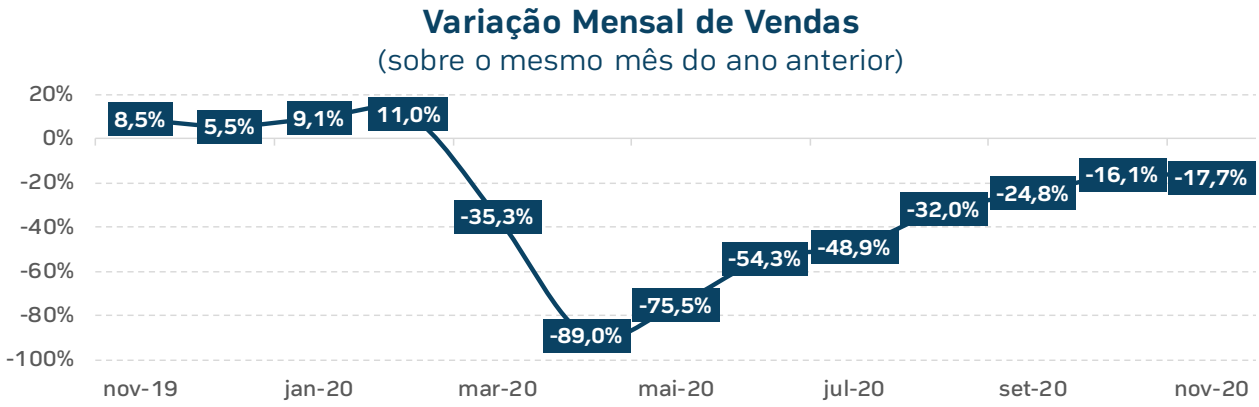
Resumindo essa análise, acreditamos que estamos em um momento positivo no campo externo, mas que internamente temos que ter muito cuidado e atenção, e talvez seja a hora de reduzir um pouco a exposição à renda variável e procurar alternativas híbridas ou mais alinhadas com retornos mais previsíveis.

Mercado de Shopping Centers

Neste relatório apresentamos os indicadores operacionais do portfólio de novembro, que refletem no resultado financeiro dos shopping centers de dezembro. Este por sua vez é refletido no resultado do Fundo em dezembro ou janeiro a depender da política de repasse de resultados de cada empreendimento, como melhor detalhado à frente.

Em novembro, segundo dados da Associação Brasileira de Shopping Centers, a receita nominal de vendas dos shopping centers nacionais apresentou queda de 18% em relação ao mesmo mês do ano anterior.

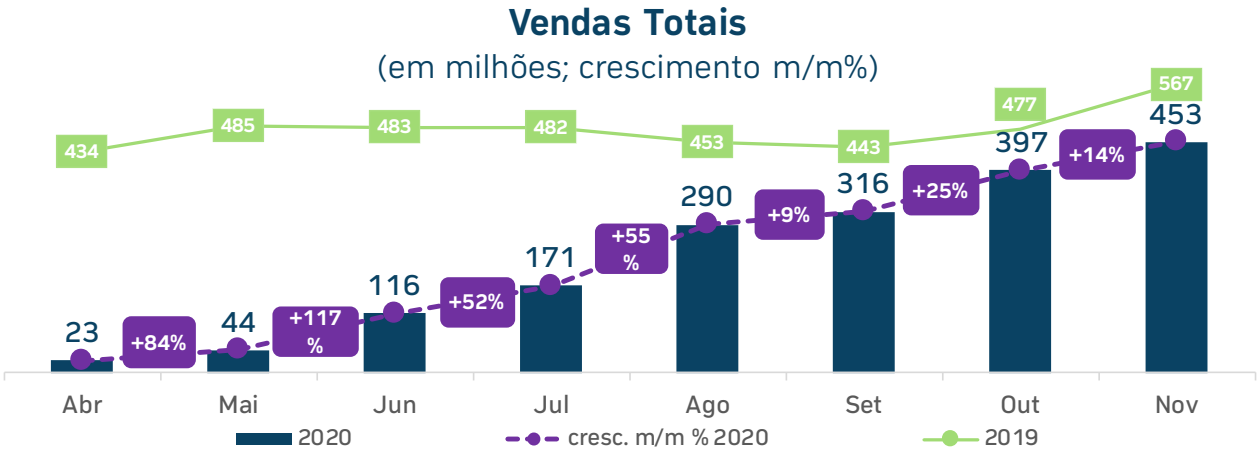
No gráfico a seguir apresentamos a variação mensal de vendas em relação ao mesmo mês do ano anterior desde novembro de 2019. É possível observar o forte crescimento que o setor apresentou no primeiro bimestre do ano conforme detalhamos no relatório gerencial de março, bem como a desaceleração no ritmo de queda de vendas do setor desde o forte impacto em abril, quando grande parte dos empreendimentos tiveram suas atividades suspensas durante todo o mês, ficando autorizadas a funcionar apenas as operações consideradas essenciais, como supermercados, farmácias entre outras.



Fonte: Abrasce

Apesar desta perspectiva positiva, é importante notar que existe uma heterogeneidade nesta retomada, o que dentre as diferentes "letras e formatos" propostos para descrever a curva de retomada, poderíamos adotar a retomada em "K", caracterizada por ativos ou setores que apresentam uma retomada forte, como farmácias, supermercados, segmento de eletroeletrônicos e ativos dominantes ou expostos ao "coronavoucher", enquanto outros mostram maiores dificuldades na retomada como os setores de turismo e entretenimento ou ativos expostos ao fluxo de visitantes comercial, impactado pela adoção do *home-office* por significativa parte das empresas.

Em linha com os números reportados pela Abrasce para o setor brasileiro, verificamos uma melhora sequencial nos shoppings do nosso portfólio desde abril, mês mais severamente impactado pelas medidas de isolamento sociais decretadas pelas autoridades locais. No gráfico a seguir apresentamos a evolução do faturamento total dos lojistas dos empreendimentos aos quais temos acesso aos números desde o início da pandemia. Importante ressaltar que nesta análise apresentamos os números para 100% dos ativos, ou seja, não são ponderados pela respectiva participação do Fundo em cada ativo.



Fonte: Administradores dos ativos, Hedge.
Vendas totais do portfólio, com exceção do ABCP, FLRP, FVPQ e JRDM, que não tivemos acesso aos números. Os valores acima não estão ponderados pelas participações detidas em cada ativo.

No entanto, gostaríamos de destacar que existem outros fatores que fazem com que este resultado não seja prontamente refletido no resultado dos shoppings e consequentemente do Fundo. Sendo os principais: (i) a flexibilização no faturamento dos boletos, especialmente para os lojistas de menor porte, com menor acesso à crédito e capacidade de superação deste momento e que ainda apresentam quedas relevantes nas vendas, conforme citado anteriormente; (ii) queda no resultado do estacionamento, diretamente proporcional ao fluxo de visitantes; (iii) alto nível de inadimplência observado no setor, tanto de aluguel quanto condominial. Cabe lembrar que quando um lojista deixa de pagar o aluguel e o condomínio, o empreendedor não apenas deixa de receber a receita locatícia, mas também deve arcar com o boleto do condomínio, garantindo que o shopping fique em dia com seus fornecedores.

Sobre este último, vale destacar que a inadimplência observada no período variou de acordo com a estratégia de faturamento e cobrança adotada por cada administradora. As administradoras que optaram por conceder o desconto já no faturamento a todos os lojistas apresentaram valores inferiores para este indicador, no curto prazo, em relação às que optaram por faturar os boletos e negociar os valores posteriormente.

Adicionalmente, como mencionado, existe um deslocamento de caixa natural do setor. Os aluguéis referentes ao mês de novembro, por exemplo, somente serão recebidos pelo shopping em dezembro e repassados aos empreendedores na segunda quinzena de dezembro ou apenas em janeiro, a depender da política de distribuição de cada empreendimento. Excepcionalmente, devido ao impacto da pandemia e incertezas quanto aos resultados futuros, a distribuição de resultados aos empreendedores de alguns empreendimentos foi interrompida até que se tivesse uma visibilidade maior da situação ou um determinado nível de caixa no empreendimento que pudesse ser considerado confortável, considerando as obrigações de curto prazo.

Por fim, ressaltamos que o portfólio do HGBS foi construído ao longo dos últimos 14 anos. Em nossa opinião, é muito difícil construir um portfólio tão consistente e representativo. Estar concentrado na região metropolitana de São Paulo, é estar na região mais resiliente e economicamente mais pujante do Brasil, e que

será por essa região que a economia deve retomar, mesmo que no curto prazo tenha maiores restrições de funcionamento.

Adicionalmente, os ativos que temos em nosso portfólio carregam um histórico de bons resultados e tradição no mercado de Shopping Center do Brasil. Entendemos que as restrições ora impostas, em algum momento passarão, de forma que os ativos da carteira não perderão sua capacidade de geração de renda na perpetuidade.

Reavaliação dos ativos do Fundo

De acordo com a Instrução CVM nº 516, os imóveis de um Fundo de Investimento Imobiliário devem ser continuamente mensurados pelo justo, ou valor de mercado. Para este processo de reavaliação, são contratadas empresas especializadas e independentes, e que sejam referência no mercado para elaborarem um laudo de avaliação. É o resultado destas reavaliações que impactaram o valor patrimonial da cota do Fundo.

A tabela abaixo demonstra o valor justo dos imóveis da carteira do Fundo, que foram reavaliados em dezembro de 2020, bem como a variação em relação ao valor em carteira daquela data.

Imóvel	Participação do Fundo	Avaliador	Valor Justo (100%)	R$ / m²	Variação deste a última avaliação
Penha	87,56%	Cushman & Wakefield	R$ 348.293.900	R$ 11.754	-8,6%
West Plaza	70,00%	Cushman & Wakefield	R$ 351.016.900	R$ 9.543	+11,8%
Tivoli Shopping	59,00%	Cushman & Wakefield	R$ 251.573.900	R$ 10.188	-2,7%
São Bernardo	35,00%	Cushman & Wakefield	R$ 433.793.800	R$ 10.142	-3,3%
Mooca	20,00%	CBRE	R$ 785.000.000	R$ 18.694	-3,8%
Novo Hamburgo	49,00%	CBRE	R$ 155.100.000	R$ 7.733	-3,7%
Goiabeiras	53,99%	CBRE	R$ 102.400.000	R$ 3.967	-28,1%
Villa Lobos	15,00%	CBRE	R$ 924.100.000	R$ 32.701	-4,9%
Santana	15,00%	CBRE	R$ 412.800.000	R$ 15.539	+2,4%
Suzano	15,00%	CBRE	R$ 313.333.333	R$ 13.035	+0,6%

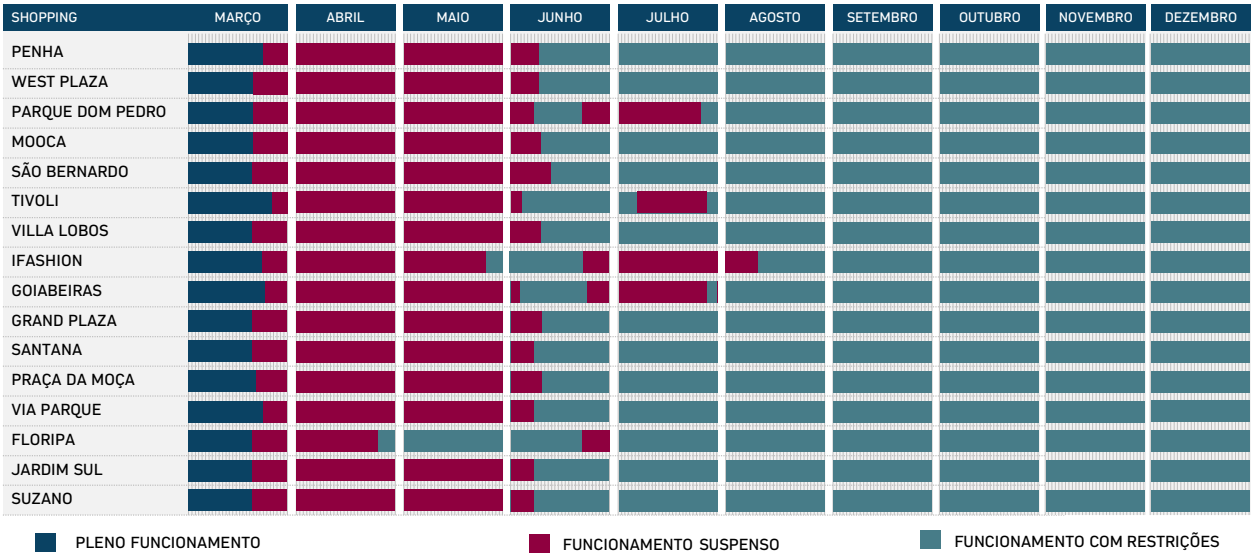
Fonte: Hedge, Cushman & Wakefield, CBRE.

Desta forma, de maneira consolidada o portfólio do Fundo foi reavaliado em um valor 3,35% inferior ao valor contábil anterior, o que por sua vez impactou negativamente a cota patrimonial do Fundo em 2,12%. Vale mencionar, que esta diferença se explica pois aproximadamente um terço da carteira do Fundo é avaliada diariamente por meio da marcação a mercado das posições em FIIs.

Vale mencionar que, para a avaliação de empreendimentos que o Fundo detém a fração direta do imóvel, são normalmente adotados os seguintes procedimentos para a avaliação: (i) análise do mercado geral e local do shopping center; (ii) análise do histórico do empreendimento e de sua situação atual; e (iii) análise da perspectiva futura do empreendimento. O Valor de Mercado é obtido através do valor presente líquido do fluxo operacional projetado para o empreendimento para um período de 10 anos. Portanto, apesar do impacto negativo da pandemia da Covid-19 verificado durante o ano de 2020, e previsto para os primeiros anos da projeção, é levada também em consideração a retomada esperada para os empreendimentos no futuro.

Situação atual do portfólio do Fundo

Em dezembro, observamos atentamente a evolução do número de casos de COVID-19, que após meses de redução sequenciais, voltaram a crescer nos últimos meses. Diante deste cenário, algumas regiões, em especial o estado de São Paulo. Conforme determinado pelo Governo do Estado, os shoppings em São Paulo suspenderam as atividades das operações não-essenciais entre os períodos de 25 a 27 de dezembro de 2020 e entre 01 e 03 de janeiro de 2021. Adicionalmente, foi decretado pelo Governo de São Paulo a mudança para a fase amarela a partir do dia 11 de janeiro, porém com a manutenção do horário de funcionamento do shopping em 12 horas. Abaixo é possível observar o status de cada um dos ativos ao longo dos últimos meses, e à frente, as principais restrições de funcionamento atuais.



FII Grand Plaza Shopping (ABCP11)

Em fato relevante ("FR") de 21/12/20 a Rio Bravo (administradora do ABCP11) comunicou ao mercado que **cotistas representando 79,28% das cotas com direito a voto haviam aprovado a cisão do ABCP11** que pretendia verter 38,59% do patrimônio do ABCP11 para um novo fundo imobiliário a ser criado (FII Grand Plaza Mall), sendo que o novo fundo seria detido exclusivamente por cotistas pulverizados, ou seja, com participação inferior a 25% das cotas do novo fundo, nos termos constantes da Consulta Formal convocada em 30/11/20.

Comunicaram ainda que cotistas representando 72,15% das cotas com direito a voto haviam aprovado a emissão de cotas do novo fundo, no montante de aproximadamente R$ 6 mm, para que fossem custeadas as despesas da referida cisão (especialmente a despesa de ITBI incidente sobre a fração do shopping a ser vertida ao novo fundo), também nos termos constantes da Consulta Formal.

No mesmo FR a Rio Bravo informou que a **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP")** havia solicitado (por meio de Notificação extrajudicial encaminhada em 18/12/20) que tornasse público o seu voto divergente às matérias propostas e a solicitação de cancelamento da Consulta Formal, o que não foi atendido pela interpretação de que havia **"o manifesto conflito de interesse" além da "ausência de alinhamento" da CCP para com o ABCP11 e os demais cotistas pulverizados**. Neste caso a Rio Bravo deveria observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN, ou seja, prevendo a exclusão da base de cálculo do cotista conflitado.

A Rio Bravo ressaltou ainda, sem prejuízo de manter sua opinião de que o **ABCP11** não se enquadra ao disposto no artigo 2º da Lei 9.779/99 (fundamento das autuações fiscais apresentadas em face do **ABCP11**), **"que a cisão parcial não isenta os cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall no eventual passivo que está atualmente em discussão"**.

Desta forma, **nos pareceu bastante adequado o movimento de cisão** já que, mesmo não isentando o novo fundo (e seus cotistas pulverizados) dos eventuais passivos tributários pretéritos, **produziria o efeito imediato de eliminar a perpetuação do risco fiscal, pois faria cessar a situação que o motivou, evitando novas**

autuações pela Receita Federal do Brasil ("RFB") em exercícios futuros, especialmente, considerando que a pacificação do tema pode levar anos a ser concretizada*.

Pareceu-nos correta também a exclusão das cotas da CCP da base votante, pois dado que **o auto de infração aponta a participação relevante de cotas da CCP no ABCP11 como a causa para caracterizá-lo como uma pessoa jurídica para fins tributários**, então está sim a CCP em conflito de interesses com o **ABCP11**. Tanto assim que entrou com medida judicial contra o **ABCP11** para impedir que as deliberações tomadas em Consulta Formal surtissem efeitos. Adicionalmente, **a CCP exerce controle sobre a empresa que administra o shopping**. Essa situação deveria, por si só, deixá-la impedida de votar.

A Instrução ICVM 472, prevê que:

Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

Afinal, se a CCP administra o único ativo que o **ABCP11** detém, na prática ela é uma prestadora de serviço indireta do **ABCP11**, estando inserida no inciso IV supra.

Frente ao exposto**, recebemos com surpresa, por meio de FR publicado em 23/12/20, a informação de que "foi concedida, no Plantão do Judiciário, tutela antecipada de urgência, suspendendo imediatamente os efeitos da cisão e demais deliberações tomadas na Consulta Formal".** Ou seja, por meio de uma decisão liminar, em medida judicial movida pela CCP contra a Rio Bravo e o ABCP11, foram suspeitos os efeitos da cisão do ABCP11, mesmo a cisão sendo benéfica aos cotistas pulverizados e não trazendo, em nossa visão, quaisquer prejuízos à CCP. Mais surpreendente ainda foi a informação do FR revelando que **"O processo corre em segredo de justiça a pedido da CCP".**

Houve ainda outro FR em 29/12/20 comunicando que havia sido **"indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a concessão de tutela antecipada que suspendeu os efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal nº 01/2020 ("Consulta Formal")".** Com isto, ficou mantida a decisão de primeira instância que suspendeu os efeitos da Consulta Formal. Foi informado também que vão tentar reverter tal decisão cautelar, com maior chance de reversão, após o término do recesso judiciário em 20/01/21. E, esclareceram que "houve constantes contatos e negociações por parte da Rio Bravo com a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86 ("CCP" ou "Cotista Concentrado"), previamente à proposta da Consulta Formal, para que pudesse ser fornecida alguma opção de alteração da estrutura do Fundo para os cotistas minoritários. Diversos cenários foram analisados e todos os contatos e negociações seguiam de forma amigável, uma vez que se buscava um cenário positivo para ambas as partes e com assessoria de três escritórios de advocacia contratados pela Rio Bravo" e que "A Rio Bravo, mesmo após o ajuizamento da ação cautelar, procurou novamente a CCP, no dia 24 de dezembro, buscando uma composição que pudesse destravar o seguimento da cisão e mitigar riscos e diminuir incertezas, prejudiciais para o Fundo e seus investidores. Infelizmente, a CCP optou por uma saída danosa para o Fundo, seus cotistas e o mercado de fundos imobiliários em geral".

Frente a estes eventos, alguns pontos desta discussão nos chamam a atenção. Entendemos que:

(1) a cisão parcial deliberada pelo ABCP11 é absolutamente legítima. Para que não restasse dúvidas sobre a legalidade e legitimidade da cisão parcial, nós, na qualidade administradores do HGBS, cotista do ABCP11, na busca de uma solução que cessasse a perpetuação da exposição a risco para o fundo, formulamos consulta específica à CVM em 05.10.2020, portanto antes mesmo da administradora do

ABCP11 colocar em andamento seu procedimento de consulta formal aos cotistas. Em resposta a CVM respondeu-nos, em 20.10.2020, que:

> "A respeito da consulta abaixo, considerando que **a proposta de deliberação da cisão desproporcional pretende apenas cessar a situação de risco tributário (real) que foi imposta ao Fundo** e que os elementos apresentados indicam que a operação idealizada se daria em benefício do Fundo, bem como **estaria afastada situação de conflito de interesses**, entendemos que **a deliberação em assembleia seria suficiente para impor sua vontade à minoria**.
>
> Desta maneira, ***é de nossa opinião que tanto os ausentes, quanto os abstinentes, quanto os dissidentes podem ser levados a aceitar a cisão se deliberada pela maioria***."

(2) a cisão não prejudica a CCP, não prejudica os demais cotistas, não prejudica a RFB, enfim, não prejudica ninguém. Embora a CCP alegue que a cisão foi prejudicial a ela, tratou de pedir – e obteve! - decretação de segredo de justiça do processo, impedindo que o mercado sequer entenda sob qual infundado fundamento ela tenta defender a tese vazia de estar ela sendo prejudicada.

(3) a cisão deliberada pelo ABCP11 pode ser revertida mais à frente, caso, por absurdo, o judiciário acolha a tese da CCP. Ao contrário, a se manter a suspensão da cisão, os cotistas pulverizados do ABCSP11, mais de 21.000 investidores injustiçados, estarão expostos a serem impactados com novos autos de infração para os exercícios fiscais futuros, situação essa que lamentavelmente não terá como ser revertida.

(4) qualquer fundamento com o qual a CCP possa ter amparado seu pedido de decretação de segredo de justiça, ele não se sustenta, pois não é maior do que o direito de todo o mercado financeiro e de todos os investidores desse mercado de entender, por completo, as razões pela qual a CCP pretende impedir a realização de uma operação deliberada por uma robusta maioria de cotistas e em relação à qual está ela, CCP, em evidente conflito de interesses.

(5) a CCP, como companhia aberta, e também controladora da empresa que administra o Grand Plaza Shopping, tem o dever de explicar ao mercado, de forma bastante detalhada, porque ela se coloca contra os milhares de cotistas do **ABCP11**, impedindo que se realize a solução que mitiga os riscos tributários, mesmo em uma estrutura que não lhe causará nenhum prejuízo.

(6) a CCP é: (a) o cotista que a RFB aponta como o elemento justificador do **ABCP11** supostamente ter que ser tratado tributariamente como empresa, e (b) quem está barrando na justiça a cisão parcial que impediria que autuações fiscais sobre os exercícios de 2021 em diante impactassem os cotistas pulverizados. Por essas duas razões, entendemos que deva ela, CCP: (i) responsabilizar-se pessoalmente e exclusivamente por eventuais autos de infração que recaiam sobre o **ABCP11** relativos aos exercícios fiscais de 2021 em diante; e (b) sugerir outra operação alternativa à cisão parcial desproporcional, que possa ser imediatamente implementada pelo **ABCP11** e que não cause mais danos aos cotistas pulverizados.

Assim, aguardamos os desfechos de uma avaliação mais aprofundada do judiciário com expectativa de reversão das medidas liminares ora vigentes e/ou de uma solução negociada com a CCP a fim de isentar os cotistas pulverizados do risco fiscal ocasionados por ela.

*No processo administrativo, haverá julgamento em primeira instância administrativa, recurso voluntário e/ou de ofício para o Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF") e, eventualmente, recurso para as Câmaras Superiores do CARF. Assim, podemos esperar que essas fases levem até 5 anos para estarem esgotadas. A depender do resultado, poderá haver processo judicial que poderá ser estendido por mais 5 anos até que seja julgado nas diversas instâncias do judiciário.

Mais uma vez, agradecemos a confiança em nós depositada.

Equipe Hedge Investments

DESEMPENHO DO FUNDO

RESULTADO

O Fundo distribuirá R$ 0,66 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro de 2020, considerando as 10.000.000 cotas no fechamento. O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2021, aos detentores de cotas em 30 de dezembro de 2020.

A política de distribuição de rendimentos do Fundo está de acordo com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. O resultado contempla as receitas provenientes dos resultados recebidos dos shopping centers investidos, receitas financeiras e despesas operacionais do Fundo. A tabela abaixo demonstra o fluxo de caixa do Fundo (em R$). Para uma análise mais completa recomenda-se considerar uma média de um período mais longo.

Para entender no detalhe o resultado do Fundo, recomenda-se analisar a Planilha de Fundamentos disponível na página do Fundo.

HGBS 11	dez-20	2020	12 Meses
Receita Imobiliária	**6.143.708**	**73.777.169**	**73.777.169**
Renda Imobiliária	6.148.779	59.129.565	59.129.565
Lucro Operações	(5.071)	14.647.604	14.647.604
Receita Financeira	**1.490.819**	**17.344.574**	**17.344.574**
Renda Fixa	18.067	1.676.285	1.676.285
CRI	111.620	225.701	225.701
FIIs Líquidos	1.361.131	15.351.700	15.351.700
LCI	-	90.888	90.888
Total de Receitas	**7.634.527**	**91.121.744**	**91.121.744**
Total de Despesas	(1.114.366)	(15.500.454)	(15.500.454)
Resultado	**6.520.160**	**75.621.290**	**75.621.290**
Rendimento HGBS11	6.600.000	72.100.000	72.100.000
Resultado Médio / Cota	**0,65**	**0,63**	**0,63**
Rendimento Médio / Cota	**0,66**	**0,60**	**0,60**

Renda Imobiliária: compreende receitas operacionais dos shoppings, líquidas das despesas operacionais aplicáveis ao negócio, e rendimentos nos investimentos dos FIIs HPDP11, PQDP11, HMOC11, FVPQ11, FLRP11, WPLZ11, ABCP11 e JRDM11. Lucros Operações: diferença entre valor de venda e valor de aquisição dos ativos alvo, incluindo custos relacionados, como IR sobre ganho de capital na venda de FIIs, entre outros. FIIs Líquidos: rendimentos e ganhos de capital auferidos nos investimentos em FIIs não estratégicos. LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da sua liquidação financeira. Despesas: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, contábil e imobiliária, taxas CVM e B3.

Fonte: Hedge / Itaú

RENTABILIDADE

A rentabilidade do Fundo é apresentada de duas formas:

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) líquida leva em consideração os rendimentos distribuídos pelo Fundo, reinvestidos no próprio fluxo, e a variação do valor da cota. Este cálculo é realizado considerando que pessoas físicas que detêm quantidade inferior a 10% do total de cotas do Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos distribuídos, e tributadas em 20% sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a TIR líquida calculada considera o fluxo líquido de impostos e é comparada ao CDI, também líquido, com alíquota de 15%.

Na tabela seguinte, a cota de aquisição indica o valor de mercado da cota no mercado secundário no fechamento do mês anterior, ano anterior e 12 meses atrás, bem como o valor da cota inicial do Fundo, em 21/11/2006 (data da primeira integralização por investidores). A renda acumulada é calculada como sendo o total de rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos períodos, divididos pelo valor de aquisição da cota.

O ganho de capital líquido contempla a variação do valor da cota no período, já descontados os 20% de imposto de renda em caso de variação positiva. O cálculo da TIR líquida também é apresentado de forma anualizada desde a primeira integralização de cotas.

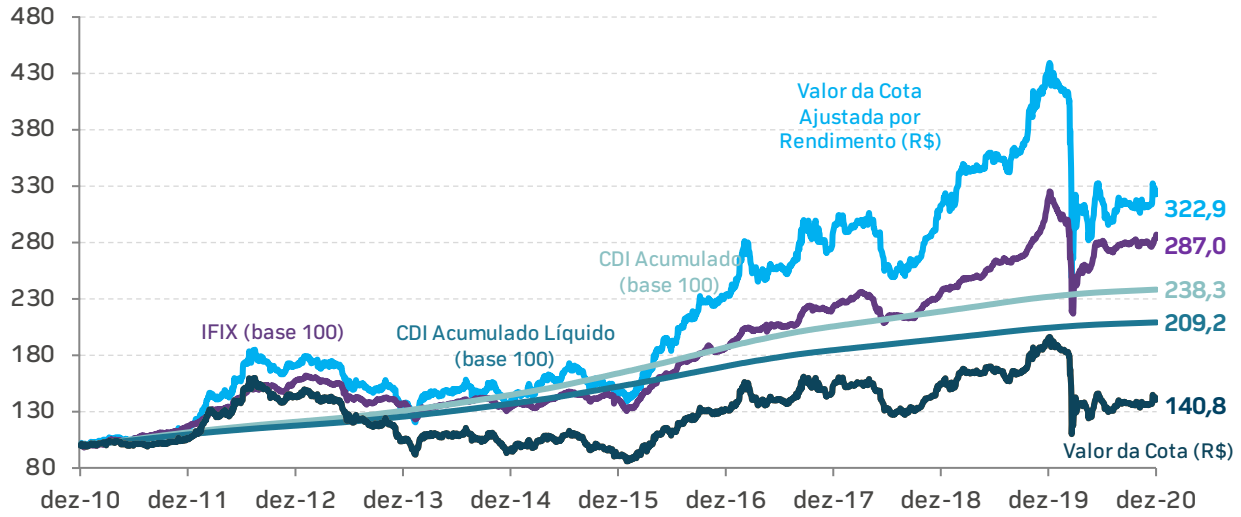
O **Retorno Total Bruto** é calculado pela soma dos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao valor da cota, sem qualquer reinvestimento, correção e, também, sem tributação. Neste caso, o retorno total bruto é comparado ao IFIX, que possui metodologia comparável.

Hedge Brasil Shopping FII	dez/20	2020	12 meses	Início
Cota Aquisição (R$)	**209,20**	**299,99**	**299,99**	**100,00**
Renda Acumulada	0,29%	2,65%	2,65%	198,44%
Ganho de Capital Líquido	2,65%	-27,95%	-27,95%	92,90%
TIR Líq. (Renda + Venda)	2,94%	-25,77%	-25,77%	739,80%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	39,39%	-25,85%	-25,85%	16,34%
% CDI Líquido	**2105%**	**-**	**-**	**368%**
Retorno Total Bruto	**3,6%**	**-25,3%**	**-25,3%**	**314,6%**
IFIX	**2,2%**	**-10,2%**	**-10,2%**	**N/A***
% IFIX	**164%**	**-**	**247%**	**N/A***

*O IFIX iniciou em dezembro de 2010, após a constituição do Fundo.

RENTABILIDADE ACUMULADA

O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada, na base 100, de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do IFIX, em janeiro de 2011.

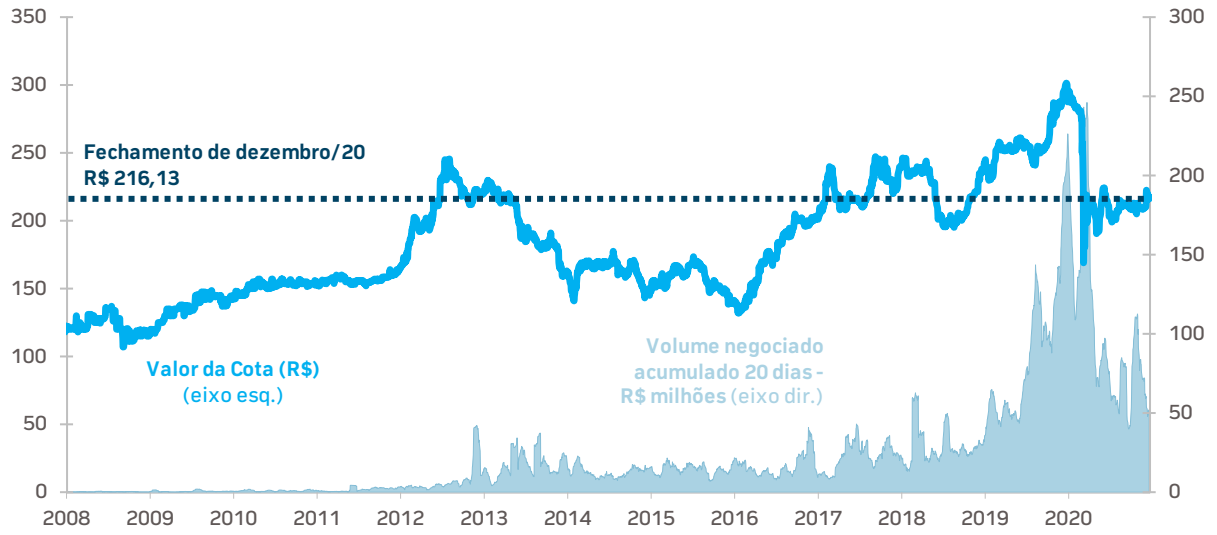


Fonte: Hedge / B3 / Bacen / Economática

LIQUIDEZ E VALOR DA COTA

No fechamento deste mês, o valor de mercado da cota do Fundo foi de **R$ 216,13**, o que representa um valor de mercado total do Fundo de R$ 2,2 bilhões, posicionando o HGBS como o **maior fundo imobiliário de portfólio de shopping center**. O valor patrimonial da cota foi de **R$ 221,03**.

Negociação B3	dez-20	2020	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R$ milhões)	52,0	1.244,0	1.244,0
Giro (em % do total de cotas)	2,4%	54,7%	54,7%



hedge. INVESTMENTS

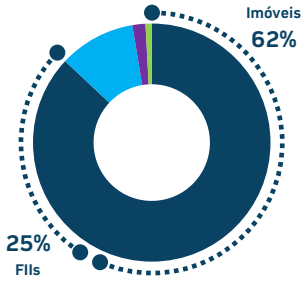
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2020 com investimentos em 17 shopping centers, distribuídos em doze cidades e cinco estados. Em 23 de dezembro, o foi anunciado a aquisição de 0,37% do Franca Shopping Center, localizado na cidade de Franca no Estado de São Paulo. Embora o tamanho da operação seja pouco representativo, espera-se que ela contribua estrategicamente para oportunidades futuras.

DIVERSIFICAÇÃO (% da carteira)

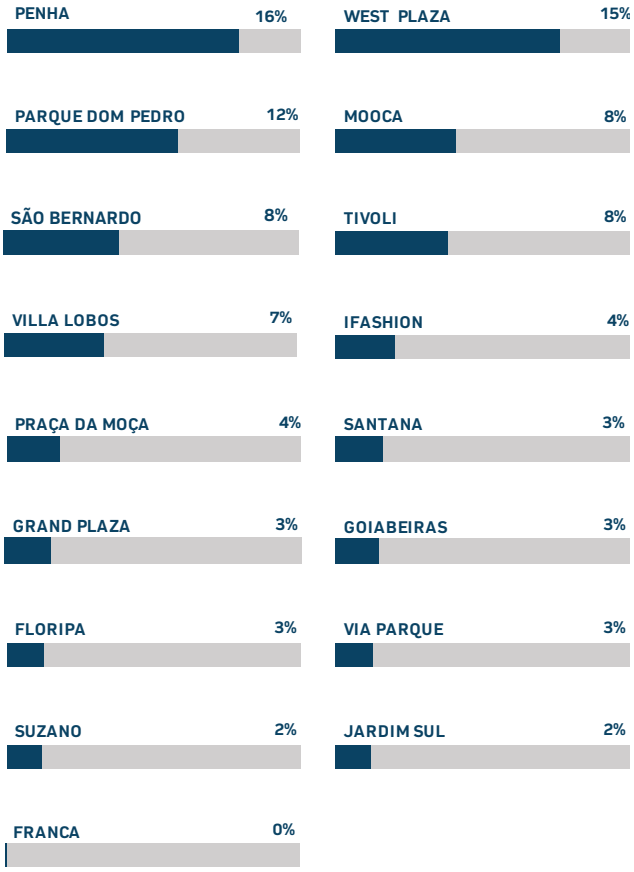
87% da carteira de ativos do Fundo estão alocados em Ativos Imobiliários e 13% em Fundos de Investimento Imobiliário Líquidos (FII), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento Imobiliário de Certificados de Recebíveis Imobiliários (FIIs de CRI) e outros ativos de renda fixa (RF).

Diversificação da Carteira

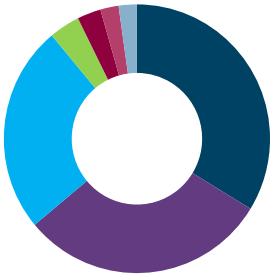


Estratégicos	87,4%
FIIs Líquidos	10,5%
CRIs	1,5%
Fundos RF	0,7%

Diversificação por Ativos



Diversificação por Operadores

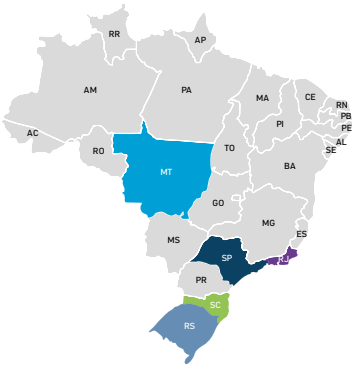


Aliansce Sonae	33%
AD Shopping	30%
brMalls	26%
Iguatemi	4%
CCP	3%
Floripa	3%
HBR	2%

Fonte: Hedge / Itaú

A seguir, observa-se a diversificação dos ativos no Brasil, 88% da carteira de ativos imobiliários do HGBS está concentrada no estado de São Paulo, o estado com o maior PIB do país e o segundo PIB per capita da Federação.

São Paulo	88%
Rio Grande do Sul	4%
Mato Grosso	3%
Santa Cataria	3%
Rio de Janeiro	2%

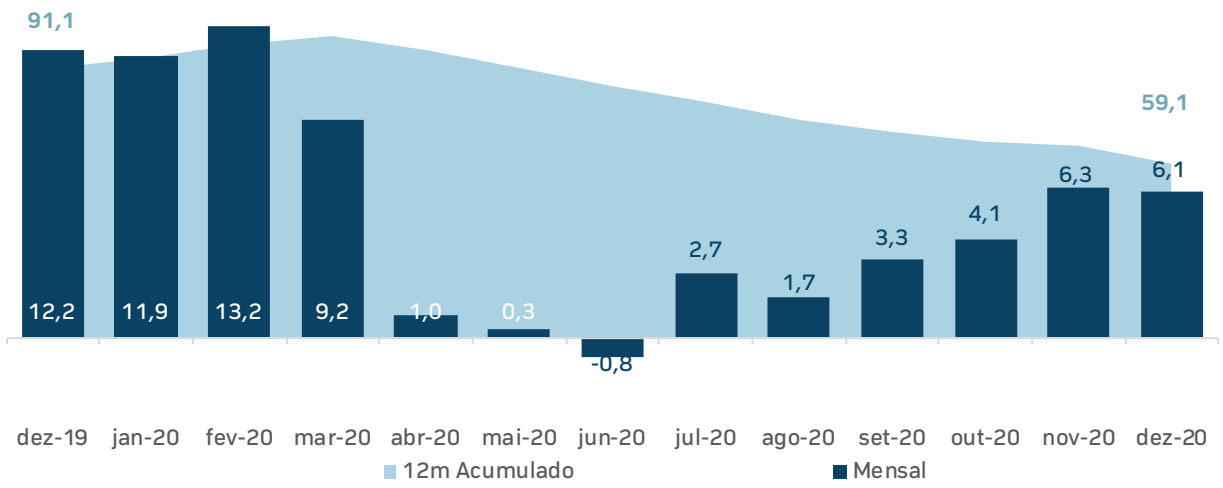


EVOLUÇÃO DA RENDA IMOBILIÁRIA (R$ MM)

Em dezembro, o Fundo apresentou renda imobiliária de R$ 6,1 milhões. O principal destaque foi o I Fashion Outlet Novo Hamburgo, que já apresenta resultados superiores a 2019.

Para os próximos meses, esperamos a manutenção da tendência de retomada de resultados nos demais ativos do portfólio.

Trazemos no **gráfico de barras abaixo o resultado gerado e efetivamente recebido no mês e no gráfico de área o resultado gerado e acumulado nos últimos 12 meses**. Desta forma, conseguimos expurgar efeitos não recorrentes e sazonalidade dos ativos. O resultado por shopping pode ser encontrado na Planilha de Fundamentos, disponível no site do Fundo.



Fonte: Hedge / administradoras dos shoppings

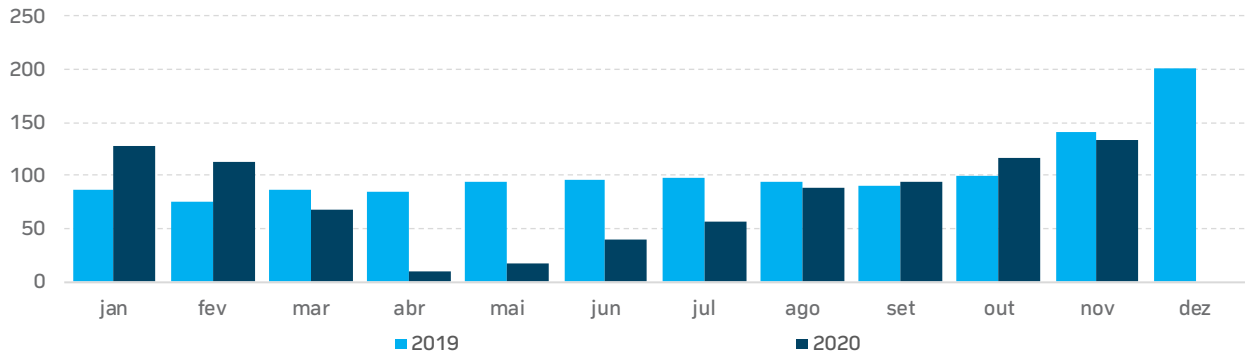
INDICADORES OPERACIONAIS – CONSOLIDADO

Abaixo, os principais indicadores dos empreendimentos em que o Fundo detém participação. Nesta análise, consideramos 12 dos 17 ativos estratégicos da Carteira de Investimentos, exceto Via Parque, Floripa, Grand Plaza e Jardim Sul, que não temos acesso às informações detalhadas dos empreendimentos e o Franca Shopping que foi adquirido em dezembro de 2020.

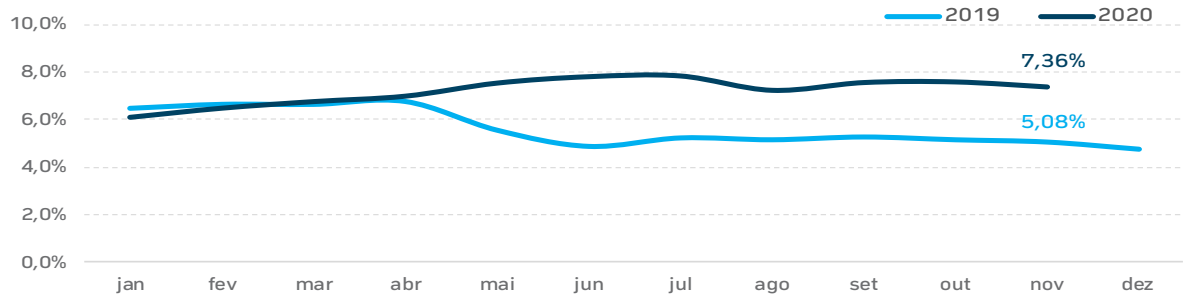
As vendas totais do Fundo apresentaram queda de 4,7% em relação a novembro de 2019, mas levando-se em consideração apenas os mesmos ativos que estavam em carteira em novembro de 2019 a queda foi de 22%.

A vacância do Fundo encerrou o mês de novembro em 7,4%, vs. 7,6% no mês anterior e 5,1% em novembro de 2019.

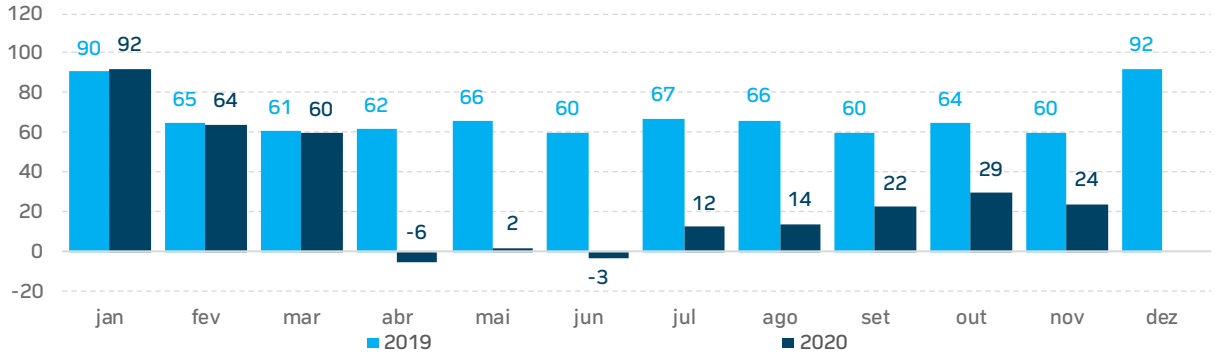
VENDAS TOTAIS (R$ MM)



VACÂNCIA (% ABL)



EVOLUÇÃO DO NOI/M² (R$/m², sob regime de caixa)



Fonte: Hedge, Administradores

SHOPPING PENHA (16% da carteira)

O Shopping Penha passou por importante processo de reposicionamento, marcado principalmente pelo *retrofit* das fachadas, finalizado em 2019. Além das fachadas, tivemos a inauguração das Lojas Renner, a reforma da Centauro e o está agora em processo de revitalização do estacionamento. O shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19, entre os dias 20 de março e 10 de junho, inclusive. Em novembro, o resultado operacional ficou em R$ 1,3 milhão, uma queda de 35% em relação a novembro de 2019, impactado pela queda de fluxo decorrente da pandemia.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
87,6%	29,9 mil m²	156	1992	AD Shopping

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Kalunga, Lojas Americanas, Marisa, Moviecom e Sonda
Endereço: R. Dr. João Ribeiro, 304 – São Paulo, SP www.shoppingpenha.com.br

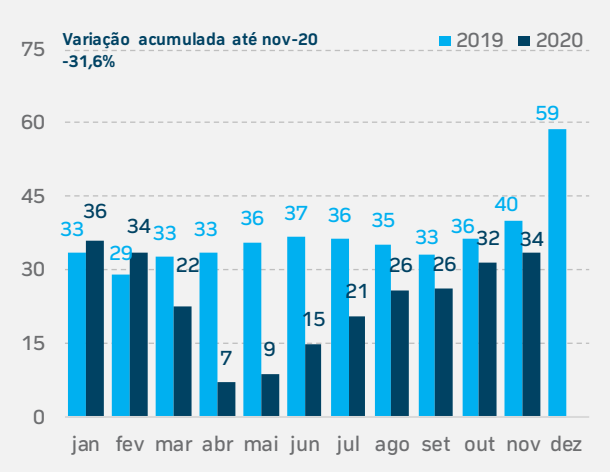
hedge. INVESTMENTS

DEZEMBRO DE 2020

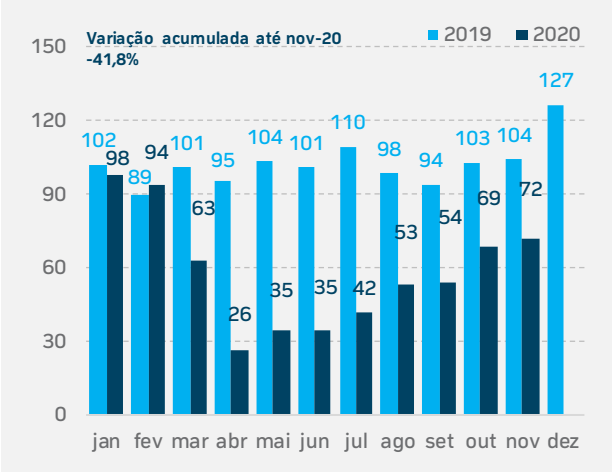
SHOPPING PENHA (16% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.020.806	-42%	10.275.804	-46%
Aluguel complementar	112.931	2%	1.055.607	-30%
Aluguel quiosques/stands	185.076	-47%	1.795.192	-44%
Outras receitas	200.875	871%	544.865	-23%
Receitas totais	**1.519.687**	**-32%**	**13.671.467**	**-44%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(189.691)	39%	(1.768.599)	10%
Outras despesas	(81.326)	-73%	(1.336.364)	-45%
Despesas totais	**(271.018)**	**-38%**	**(3.104.963)**	**-23%**
Resultado operacional (NOI)	**1.248.669**	**-31%**	**10.566.504**	**-48%**
Resultado estacionamento	92.775	-67%	1.259.732	-58%
NOI + estacionamento	**1.341.444**	**-35%**	**11.826.236**	**-49%**
Benfeitorias	(394.606)	-	(2.424.152)	-66%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	**946.839**	**-34%**	**9.402.084**	**-42%**

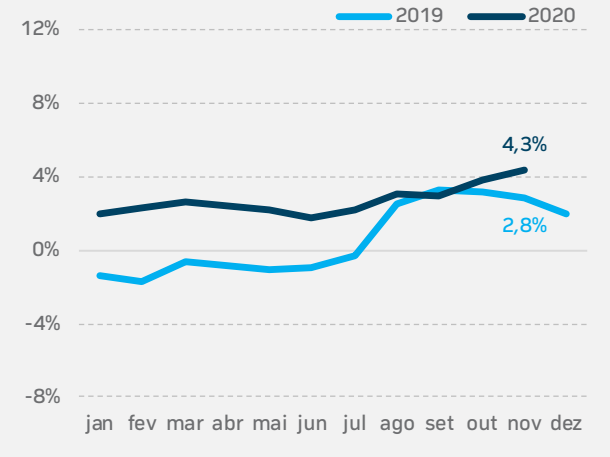
VENDAS (R$ MM)



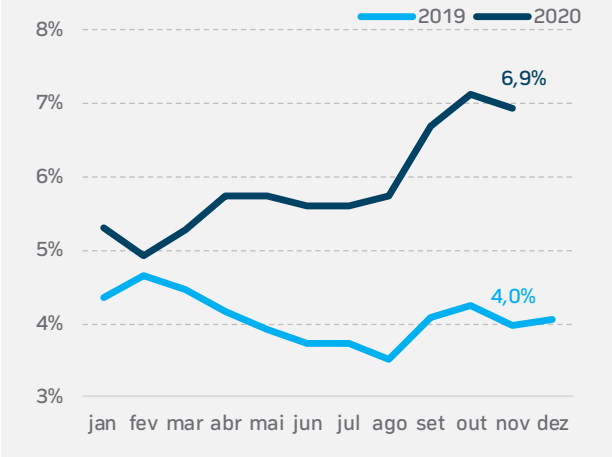
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 13% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Localizado na zona oeste de São Paulo, o Shopping West Plaza foi inaugurado em 1991 e é hoje um dos centros comerciais mais importantes da região. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em novembro, foi realizado depósito judicial do valor das parcelas do IPTU referentes aos meses de 2020 impactados pela pandemia, acrescido de correção monetária, juros e multa, a fim de suspender a exigibilidade do crédito. O pagamento foi realizado pelos empreendedores, impactando o NOI do shopping no mês. Porém, como esta despesa é um encargo condominial, ao longo dos próximos meses, conforme os lojistas realizarem os pagamentos, será observado uma reversão positiva no NOI. Ainda, em caso de êxito na ação judicial, os valores serão posteriormente devolvidos aos lojistas e aos empreendedores.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
88,8%	36,7 mil m²	200	1991	Aliansce Sonae

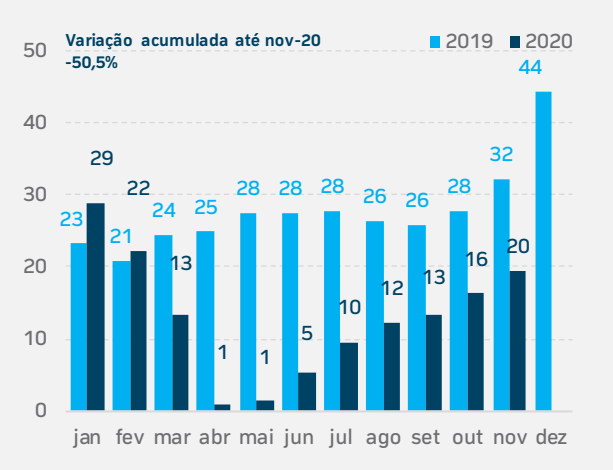
Principais Operações: Bio Ritmo, Centauro, Daiso, Renner, Magazine Luiza, Outback, Jeronimo e Pecorino.
Endereço: Av. Francisco Matarazzo – São Paulo, SP westplaza.com.br

hedge. INVESTMENTS

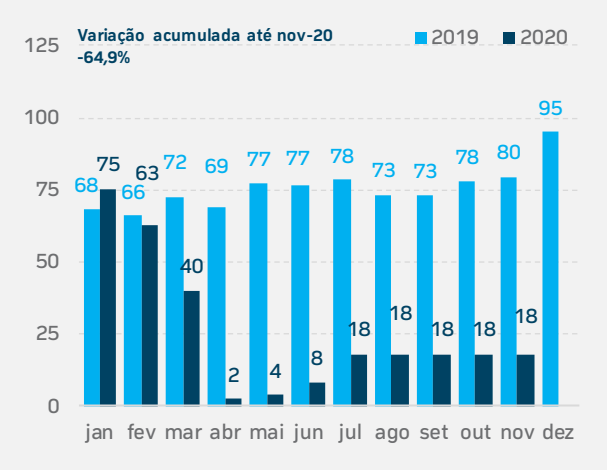
SHOPPING WEST PLAZA (15% da carteira – 11% via imóvel e 2% via cotas do FII WPLZ11)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	751.404	-41%	7.491.682	-53%
Aluguel complementar	79.640	-48%	910.640	-42%
Aluguel quiosques/stands	271.635	-26%	2.088.199	-40%
Outras receitas	9.476	-81%	705.452	7%
Receitas totais	**1.112.156**	**-39%**	**11.195.973**	**-49%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(3.060.912)	563%	(6.918.084)	52%
Outras despesas	(211.217)	-38%	(3.444.073)	-6%
Despesas totais	**(3.272.129)**	**308%**	**(10.362.157)**	**26%**
Resultado operacional (NOI)	**(2.159.973)**	**-309%**	**833.816**	**-94%**
Resultado estacionamento	251.733	-63%	2.155.392	-68%
NOI + estacionamento	**(1.908.241)**	**-211%**	**2.989.208**	**-85%**
Benfeitorias	(21.849)	-83%	(703.349)	-72%
Resultado não operacional	(8.824)	-89%	(260.701)	-31%
Fluxo de caixa total	**(1.938.913)**	**-229%**	**2.025.158**	**-88%**

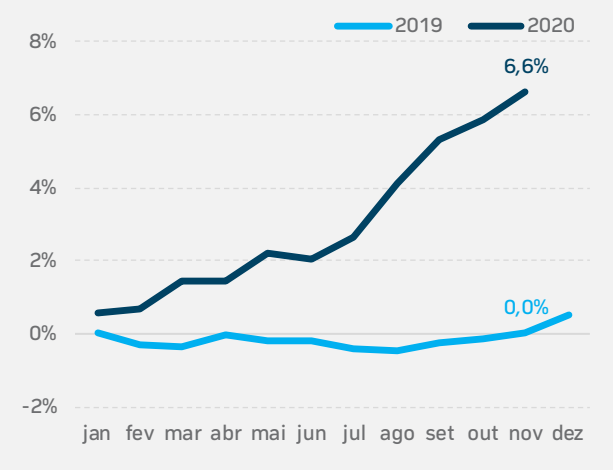
VENDAS (R$ MM)



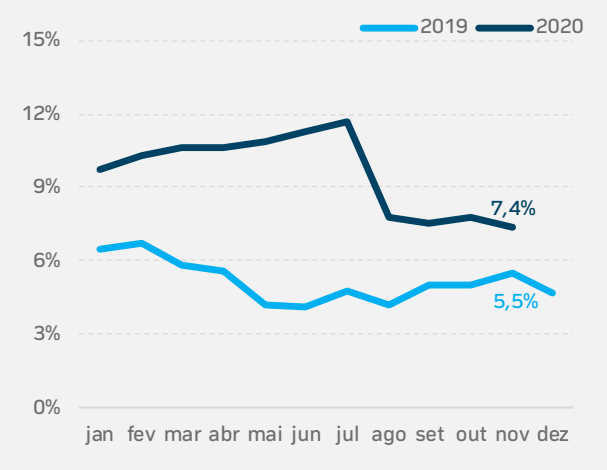
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Após a consolidação da dominância do Mooca Plaza Shopping na região, e inauguração de um Pet Park ao ar livre, melhorando a experiência do consumidor, o ativo é um dos principais da carteira do fundo. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em novembro, o resultado operacional foi de R$ 3,5 milhões, uma queda de 24% sobre novembro de 2019, impactado pela flexibilização do faturamento.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
20%	42,0 mil m²	275	2011	brMalls

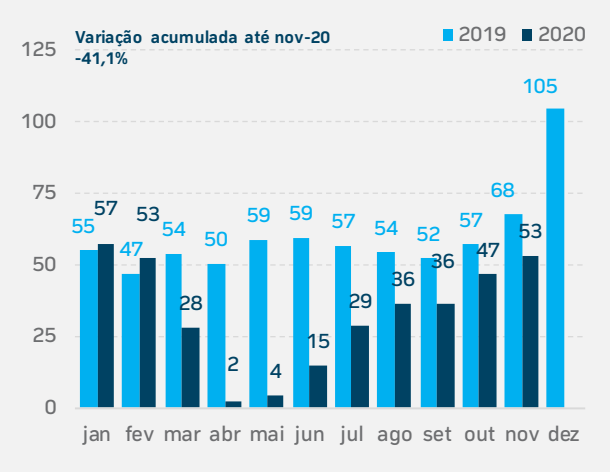
Principais Operações: C&A, Centauro, Cinemark, Renner, Outback, Riachuelo, Zara
Endereço: R. Cap. Pacheco e Chaves, 313 – São Paulo, SP www.moocaplaza.com.br

hedge. INVESTMENTS

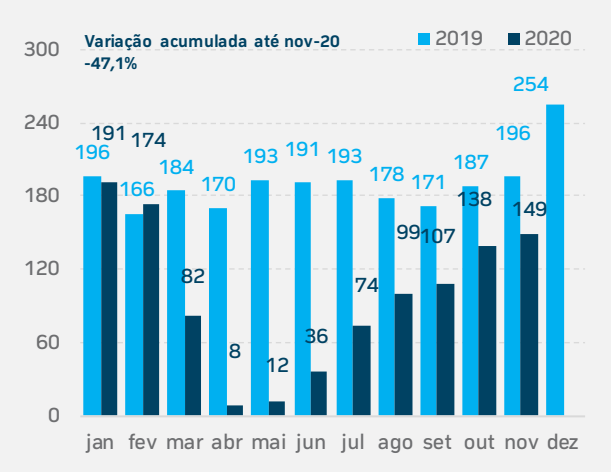
MOOCA PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	2.581.941	-22%	20.052.776	-42%
Aluguel complementar	68.169	-71%	2.108.675	-39%
Aluguel quiosques/stands	437.078	-21%	3.859.887	-29%
Outras receitas	68.922	-79%	1.034.026	-30%
Receitas totais	**3.156.111**	**-29%**	**27.055.363**	**-40%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(18.205)	-133%	(1.148.021)	7%
Outras despesas	(494.379)	-53%	(5.593.011)	-29%
Despesas totais	**(512.584)**	**-48%**	**(6.741.032)**	**-25%**
Resultado operacional (NOI)	**2.643.527**	**-23%**	**20.314.331**	**-44%**
Resultado estacionamento	856.481	-27%	7.159.307	-45%
NOI + estacionamento	3.500.007	-24%	27.473.638	-44%
Benfeitorias	(26.324)	-97%	(499.743)	-92%
Resultado não operacional	4.614	-89%	112.291	-75%
Fluxo de caixa total	**3.478.297**	**-9%**	**27.086.186**	**-37%**

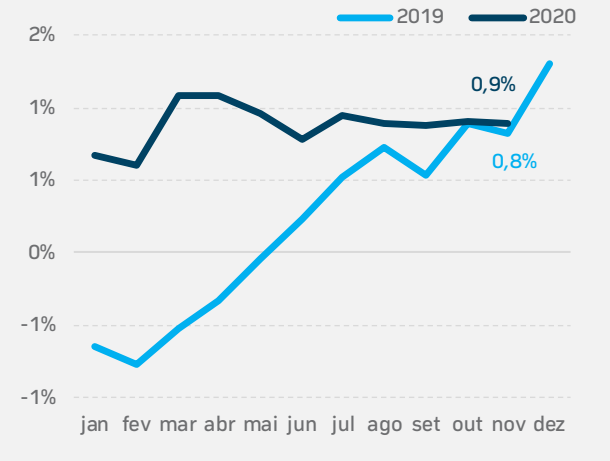
VENDAS (R$ MM)



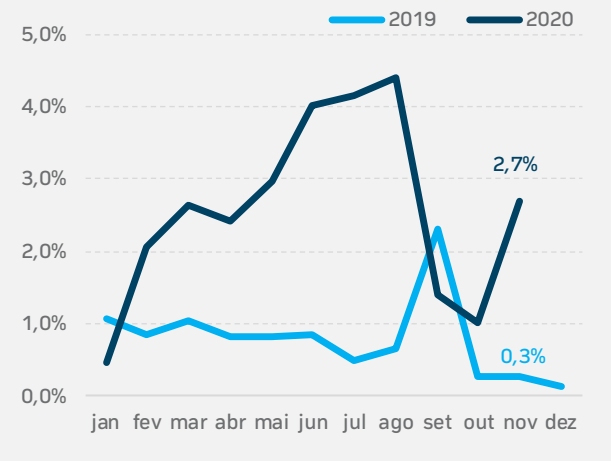
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

A qualificação e melhoria do mix atrelada aos diferenciais do equipamento têm contribuído para a almejada consolidação do São Bernardo Plaza como dominante na região. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em novembro, o resultado operacional de R$ 1 milhão, uma queda de 63% em relação a novembro de 2019.

Participação	ABL Total	Lojas	Inauguração	Operador
35%	42,9 mil m²	189	2012	brMalls

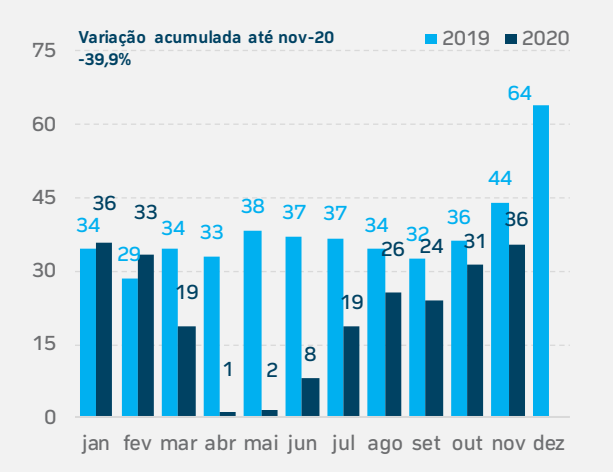
Principais Operações: Cinépolis, Outback, Kalunga, Lojas Americanas, Magazine Luiza e Smart Fit
Endereço: Av Rotary, 624 – São Bernardo do Campo, SP www.shoppingsaobernardoplaza.com.br

hedge. INVESTMENTS

SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	1.193.531	-29%	10.812.315	-45%
Aluguel complementar	111.089	-22%	1.036.385	-43%
Aluguel quiosques/stands	174.777	-57%	2.365.154	-37%
Outras receitas	25.055	-88%	259.199	-66%
Receitas totais	**1.504.451**	**-38%**	**14.473.053**	**-44%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(774.488)	339%	(2.831.721)	117%
Outras despesas	(241.135)	-32%	(2.889.620)	-26%
Despesas totais	**(1.015.624)**	**92%**	**(5.721.341)**	**10%**
Resultado operacional (NOI)	**488.827**	**-74%**	**8.751.712**	**-58%**
Resultado estacionamento	511.759	-34%	4.318.089	-48%
NOI + estacionamento	**1.000.586**	**-63%**	**13.069.800**	**-55%**
Benfeitorias	-	-100%	(326.737)	-88%
Resultado não operacional	57.775	125%	196.814	-30%
Fluxo de caixa total	**1.058.362**	**-59%**	**12.939.878**	**-51%**

VENDAS (R$ MM)



FLUXO DE VEÍCULOS ('000)

INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M

VACÂNCIA (% ABL)

hedge. INVESTMENTS

TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Mesmo tendo suas atividades suspensas por dois períodos em função do avanço da pandemia da COVID-19, entre 29 de março e 04 de junho, e entre 06 e 27 de julho, o Tivoli Shopping continua sendo destaque positivo no portfólio do Fundo. Em 2020, foram inauguradas uma academia, a Estação Valentina e a Cobasi, uma relevante operação gastronômica e um dos principais pet shops do país, respectivamente. Adicionalmente, o shopping apresenta vacância inferior ao observado no período anterior a pandemia, reforçando sua resiliência e confiança na retomada.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
59%	24,7 mil m²	146	1998	AD Shopping

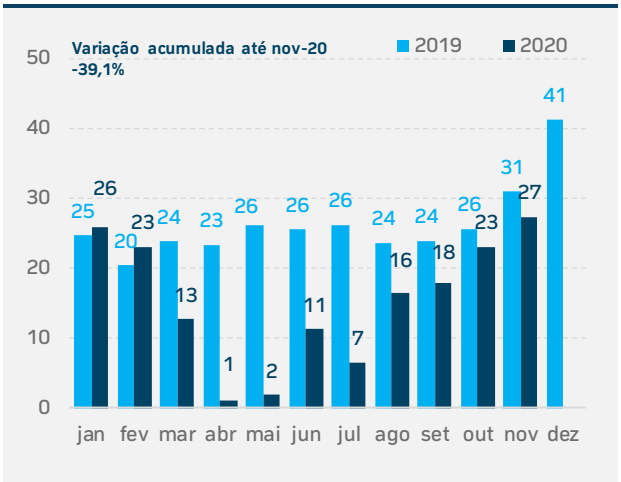
Principais Operações: Renner, C&A, Magazine Luiza, Riachuelo, Moviecom, Pernambucanas e Cobasi
Endereço: Av. Santa Bárbara, 777 – Santa Bárbara d'Oeste, SP www.tivolishopping.com.br

hedge. INVESTMENTS

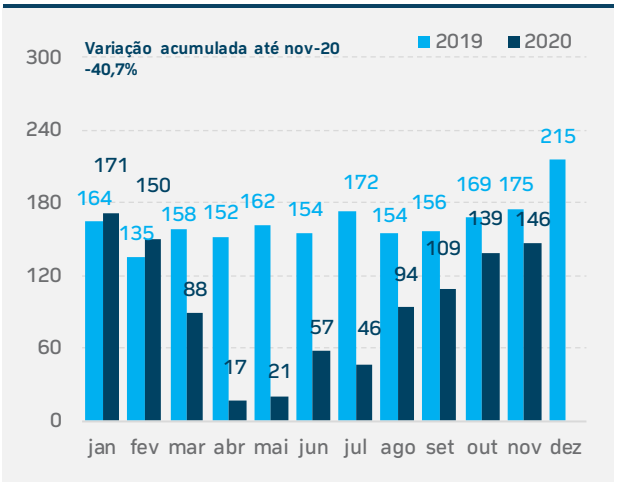
TIVOLI SHOPPING CENTER (8% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	787.303	-21%	5.284.049	-52%
Aluguel complementar	110.559	47%	1.297.756	-12%
Aluguel quiosques/stands	110.143	-45%	919.306	-50%
Outras receitas	45.576	32%	195.209	-71%
Receitas totais	**1.053.581**	**-19%**	**7.696.320**	**-49%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.539)	9%	(780.973)	-9%
Outras despesas	(116.157)	-45%	(981.178)	-49%
Despesas totais	**(187.696)**	**-32%**	**(1.762.151)**	**-37%**
Resultado operacional (NOI)	**865.885**	**-16%**	**5.934.170**	**-52%**
Resultado estacionamento	321.998	-10%	2.202.728	-45%
NOI + estacionamento	**1.187.883**	**-14%**	**8.136.898**	**-50%**
Benfeitorias	(16.337)	-	(1.468.199)	-27%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	**1.171.546**	**-3%**	**6.668.700**	**-53%**

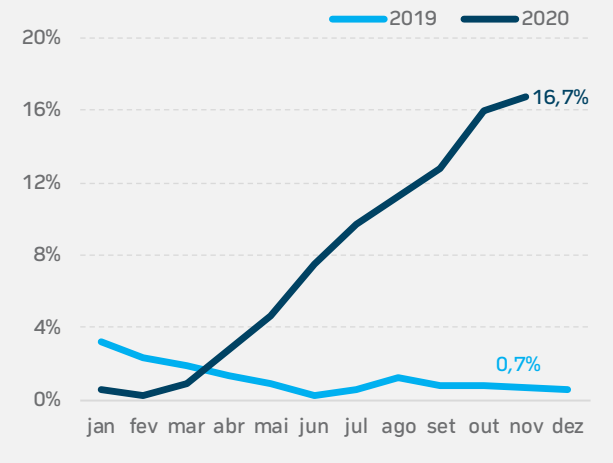
VENDAS (R$ MM)



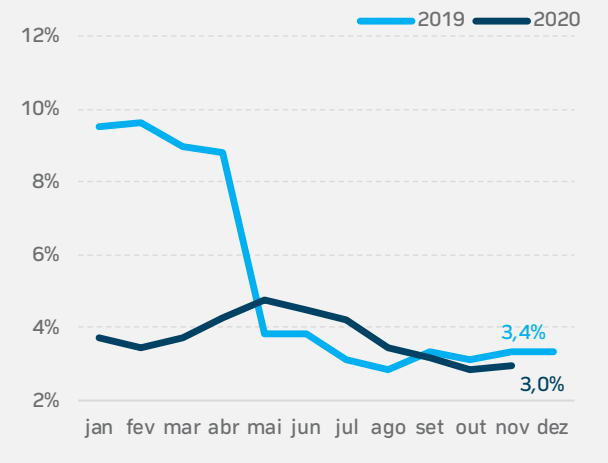
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

O Shopping Villa Lobos está localizado no Alto de Pinheiros, região nobre da cidade de São Paulo e com fácil acesso pela Marginal Pinheiros. Entre os dias 19 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Em novembro, o resultado operacional de R$ 1,2 milhão, uma queda de 14% em relação a novembro de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	28,2 mil m²	216	2000	brMalls

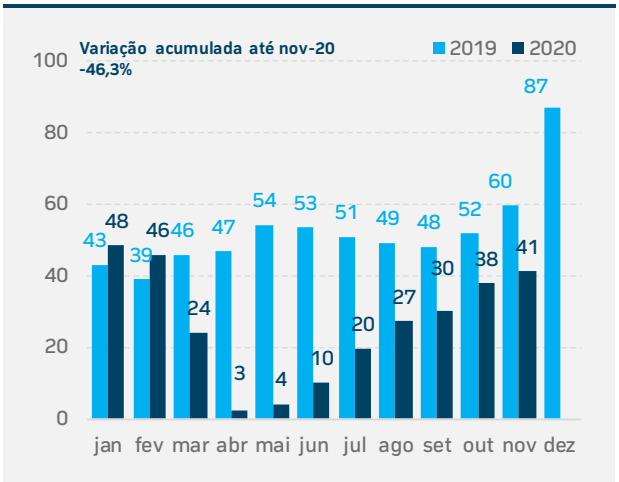
Principais Operações: Zara, C&A, MAC, Fast Shop, Le Lis Blanc, Cinemark, Outback, Ráscal, Cortés.
Endereço: Av. das Nações Unidas, 4.777 – São Paulo/SP www.shoppingvillalobos.com.br/

hedge. INVESTMENTS

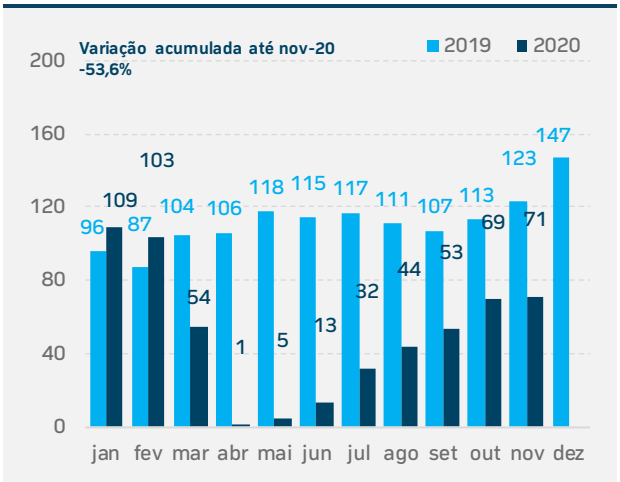
SHOPPING VILLA LOBOS (7% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	787.303	-21%	5.284.049	-52%
Aluguel complementar	110.559	47%	1.297.756	-12%
Aluguel quiosques/stands	110.143	-45%	919.306	-50%
Outras receitas	45.576	32%	195.209	-71%
Receitas totais	**1.053.581**	**-19%**	**7.696.320**	**-49%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(71.539)	9%	(780.973)	-9%
Outras despesas	(116.157)	-45%	(981.178)	-49%
Despesas totais	**(187.696)**	**-32%**	**(1.762.151)**	**-37%**
Resultado operacional (NOI)	**865.885**	**-16%**	**5.934.170**	**-52%**
Resultado estacionamento	321.998	-10%	2.202.728	-45%
NOI + estacionamento	**1.187.883**	**-14%**	**8.136.898**	**-50%**
Benfeitorias	(16.337)	-	(1.468.199)	-27%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	**1.171.546**	**-3%**	**6.668.700**	**-53%**

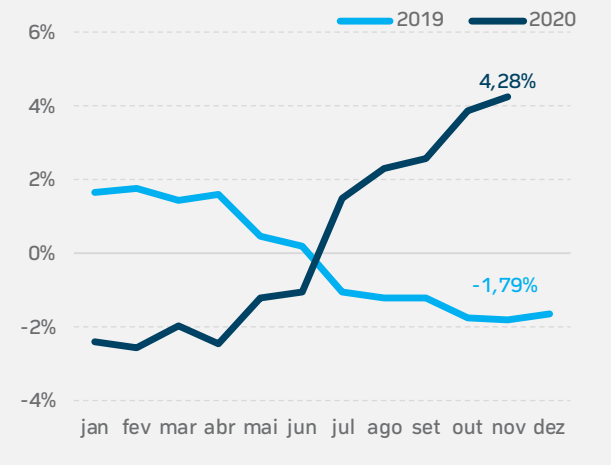
VENDAS (R$ MM)



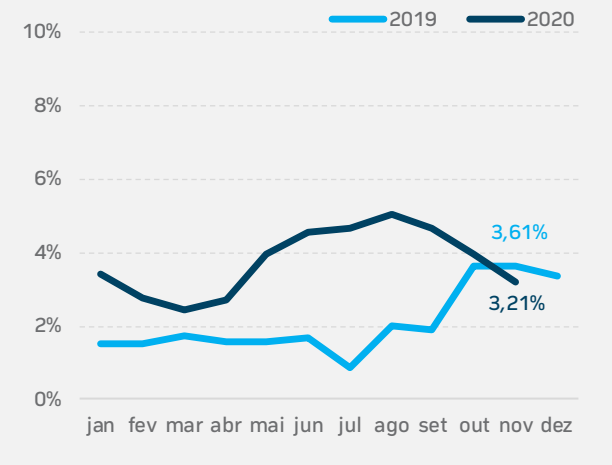
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

O Shopping Goiabeiras, vem apresentando queda nos indicadores operacionais, após a inauguração de um novo shopping na cidade e aumento da competição no final de 2018. Após o período de portas fechadas entre os dias de 21 de março e 03 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 25 de junho e 28 de julho. No mês de novembro, o resultado operacional foi negativo em R$ 335 mil.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
54%	26,3 mil m²	192	1989	AD Shopping

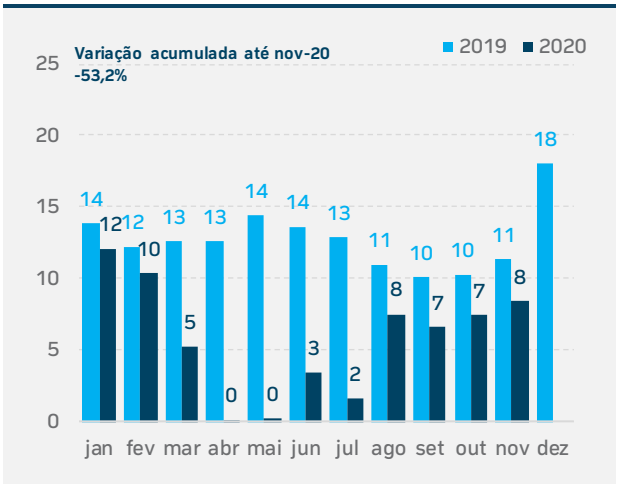
Principais Operações: Renner, Avenida, Lojas Americanas, Cinemark e Vivara
Endereço: Av. José Monteiro de Figueiredo, 500 – Cuiabá, MT www.goiabeirasshopping.com.br

hedge. INVESTMENTS

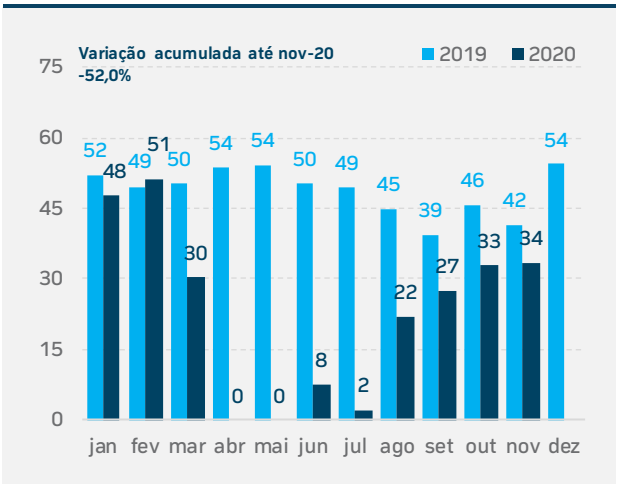
GOIABEIRAS SHOPPING CENTER (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	-	-100%	737.454	-83%
Aluguel complementar	250.803	128%	1.548.961	-8%
Aluguel quiosques/stands	-	-100%	360.451	-73%
Outras receitas	95	-	4.006.414	6847%
Receitas totais	**250.898**	**-42%**	**6.653.281**	**-11%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(559.319)	-28%	(5.601.677)	20%
Outras despesas	(27.543)	-60%	(608.057)	-22%
Despesas totais	**(586.862)**	**-31%**	**(6.209.733)**	**14%**
Resultado operacional (NOI)	**(335.964)**	**-19%**	**443.547**	**-78%**
Resultado estacionamento	994	-99%	(17.909)	-101%
NOI + estacionamento	**(334.970)**	**18%**	**425.639**	**-89%**
Benfeitorias	(13.152)	-99%	(474.225)	-88%
Resultado não operacional	-	-	-	-
Fluxo de caixa total	**(348.122)**	**-75%**	**(48.586)**	**160%**

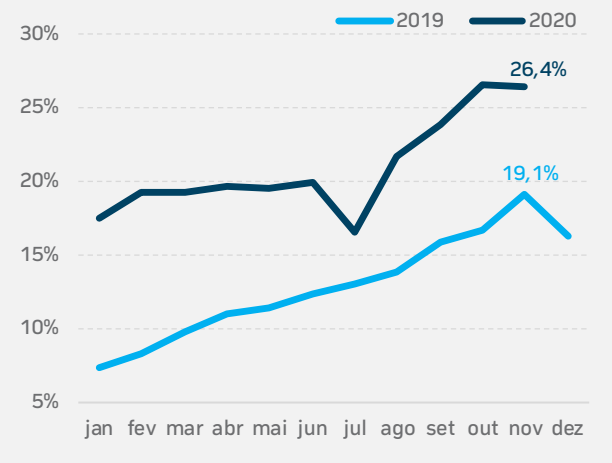
VENDAS (R$ MM)



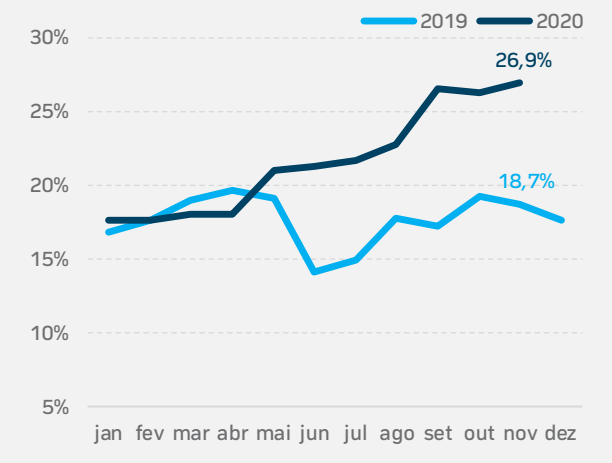
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



I FASHION OUTLET (4% da carteira)

O I Fashion Outlet Novo Hamburgo, reconhecido pela qualificação de seu mix de lojistas, consolidou ainda mais esta posição em 2019, com diversas inaugurações e com isso mantendo a vacância em patamares historicamente baixos. Após o período de portas fechadas entre os dias de 23 de março e 15 de maio, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o I Fashion Outlet Novo Hamburgo teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 23 de junho e 06 de agosto. Em novembro, o resultado operacional foi de R$ 1,1 milhão, 30% superior ao observado no mesmo mês de 2019.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
49%	20,1 mil m²	91	2013	Iguatemi

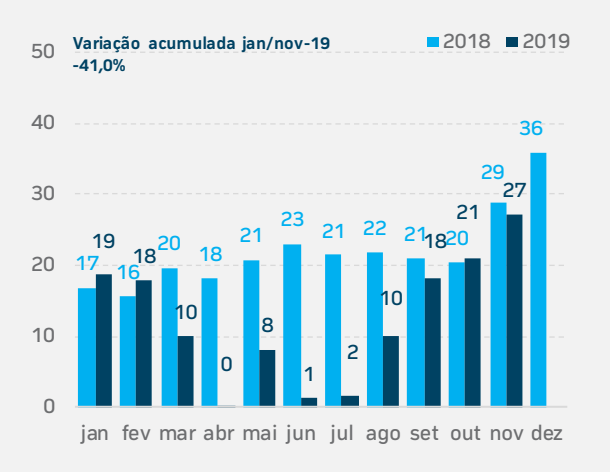
Principais Operações: Nike Outlet, Hugo Boss, Calvin Klein, Diesel, e Tommy Hilfiger
Endereço: Rodovia BR 116 Km 239 – Novo Hamburgo, RS iguatemi.com.br/ifashionoutletnh

hedge. INVESTMENTS

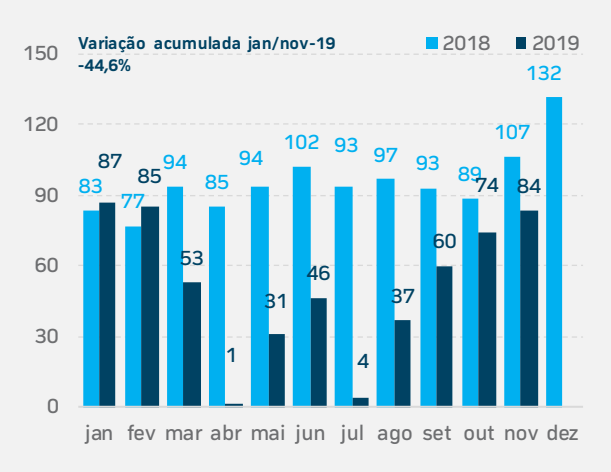
I FASHION OUTLET (4% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	780.643	32%	4.209.052	-41%
Aluguel complementar	354.678	40%	2.245.291	-29%
Aluguel quiosques/stands	22.689	-80%	240.531	-56%
Outras receitas	65.470	177%	195.237	-31%
Receitas totais	**1.223.479**	**25%**	**6.890.111**	**-38%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(63.051)	-28%	(592.251)	-3%
Outras despesas	(70.377)	30%	(624.904)	-37%
Despesas totais	**(133.428)**	**-6%**	**(1.217.155)**	**-24%**
Resultado operacional (NOI)	**1.090.052**	**30%**	**5.672.956**	**-40%**
Resultado estacionamento	-	-	-	-
NOI + estacionamento	**1.090.052**	**30%**	**5.672.956**	**-40%**
Benfeitorias	-	-100%	(18.879)	-98%
Resultado não operacional	2.088	-104%	(646.727)	8%
Fluxo de caixa total	**1.092.140**	**39%**	**5.007.350**	**-38%**

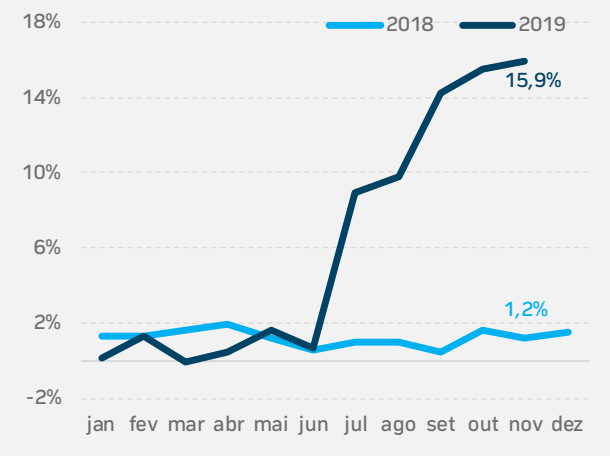
VENDAS (R$ MM)



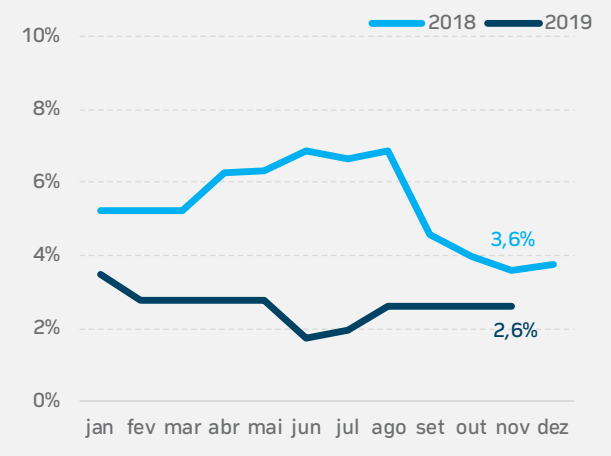
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

O shopping está localizado na Zona Norte de São Paulo, com grande influência econômica e cultural. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	26,6 mil m²	162	2007	Aliansce Sonae

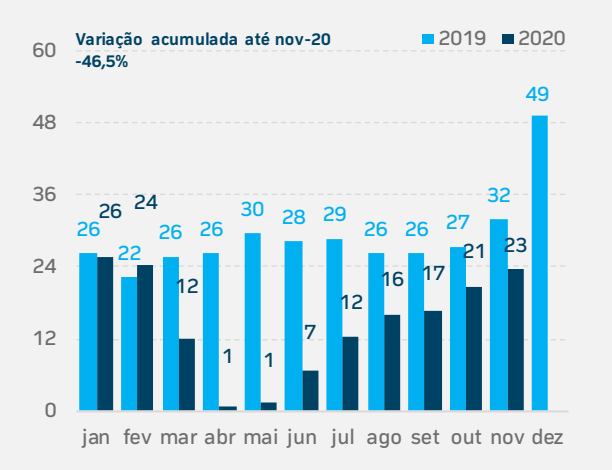
Principais Operações: Renner, UCI, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Outback e Bio Ritmo
Endereço: R. Conselheiro Moreira de Barros, 2.780 – São Paulo, SP www.santanaparqueshopping.com.br

hedge. INVESTMENTS

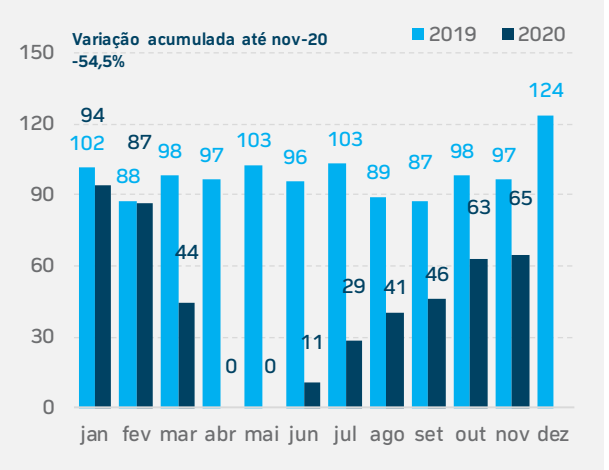
SANTANA PARQUE SHOPPING (3% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	860.634	-47%	7.399.741	-50%
Aluguel complementar	168.177	-5%	1.556.543	-43%
Aluguel quiosques/stands	195.956	-48%	1.606.723	-57%
Outras receitas	8.682	-179%	222.268	-79%
Receitas totais	**1.233.449**	**-43%**	**10.785.274**	**-51%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	27.012	-126%	(1.515.925)	4%
Outras despesas	(144.339)	0%	(1.506.105)	-33%
Despesas totais	**(117.327)**	**-53%**	**(3.022.031)**	**-18%**
Resultado operacional (NOI)	**1.116.121**	**-41%**	**7.763.244**	**-58%**
Resultado estacionamento	385.122	-38%	3.241.154	-52%
NOI + estacionamento	1.501.243	-41%	11.004.397	-57%
Benfeitorias	(768)	-100%	(527.134)	-75%
Resultado não operacional	(101.018)	80%	(521.459)	47%
Fluxo de caixa total	**1.399.458**	**-34%**	**9.955.804**	**-56%**

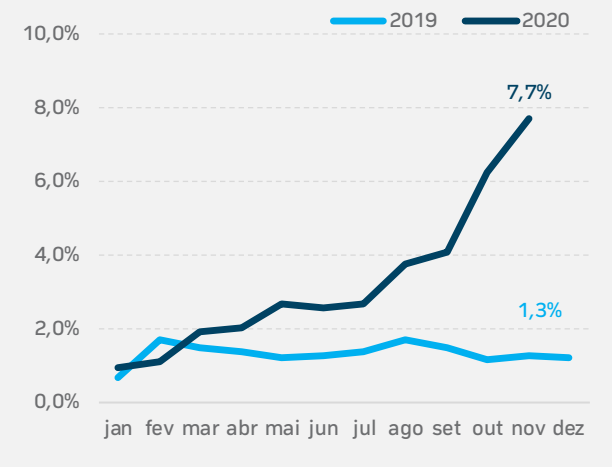
VENDAS (R$ MM)



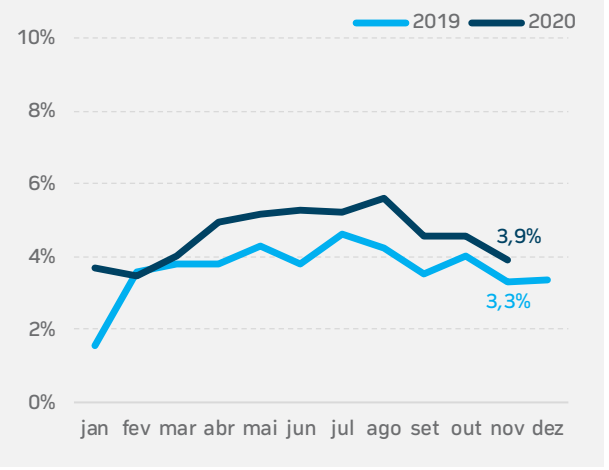
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

O Suzano Shopping atende toda a região do Alto Tietê, que soma uma população de mais de um milhão de habitantes. Entre os dias 19 de março e 10 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. No mês, o shopping apresentou resultado operacional de R$ 1,4 milhão, uma queda de 13% em relação a novembro de 2019 em decorrência do avanço da pandemia da COVID-19 e das medidas de isolamento social decretadas.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
15%	24,0 mil m²	133	2000	HBR Realty

Principais Operações: Renner, Centerplex, Centauro, C&A, Lojas Americanas, Riachuelo, Magazine Luiza, Smart Fit

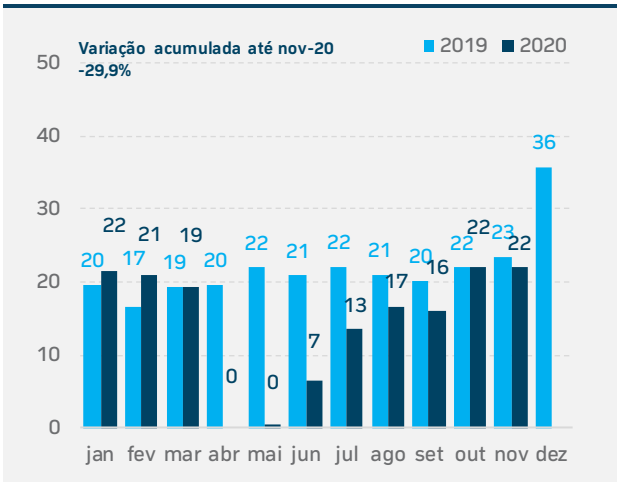
Endereço: R. Sete de Setembro, 555 – Suzano, SP www.suzanoshopping.com.br

hedge. INVESTMENTS

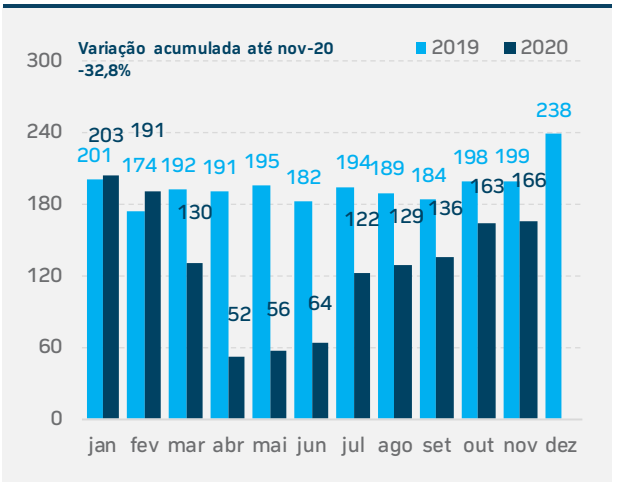
SUZANO SHOPPING (2% da carteira)

Fluxo de Caixa 100% shopping	nov-20	Variação nov-20/19	Acumulado jan/nov-20	Variação acum. 20/19
Aluguel mínimo	960.995	2%	7.788.854	-29%
Aluguel complementar	42.477	-37%	602.184	-29%
Aluguel quiosques/stands	248.613	-33%	1.825.504	-42%
Outras receitas	335.698	490%	1.705.433	181%
Receitas totais	**1.587.783**	**11%**	**11.921.976**	**-23%**
Encargos de lojas vagas e contratuais	(276.146)	-	(1.200.115)	-
Outras despesas	(201.387)	27%	(1.035.123)	-6%
Despesas totais	**(477.533)**	**202%**	**(2.235.238)**	**104%**
Resultado operacional (NOI)	**1.110.251**	**-13%**	**9.686.737**	**-33%**
Resultado estacionamento	312.250	-12%	2.090.735	-39%
NOI + estacionamento	1.422.501	-13%	11.777.472	-34%
Benfeitorias	(16.406)	-	(315.446)	-404%
Resultado não operacional	-	-	-	-100%
Fluxo de caixa total	**1.406.095**	**-14%**	**11.462.026**	**-36%**

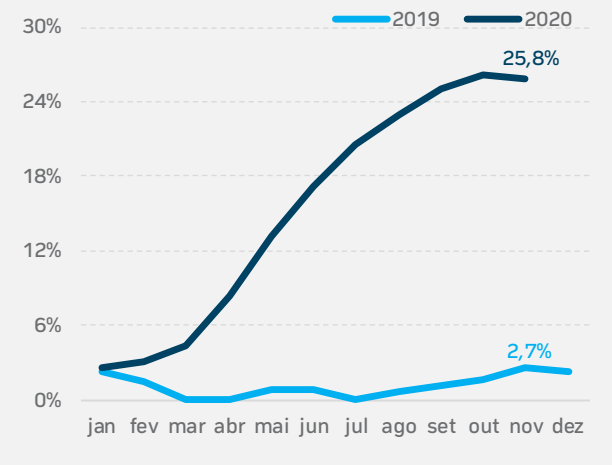
VENDAS (R$ MM)



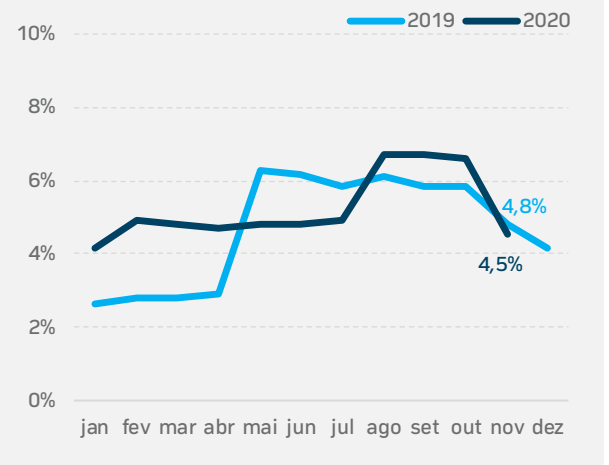
FLUXO DE VEÍCULOS ('000)



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA 12M



VACÂNCIA (% ABL)



hedge. INVESTMENTS

SHOPPING PARQUE D. PEDRO (12% da carteira via cotas do FII HPDP11)

O Parque D. Pedro Shopping é o mais completo centro de compras, lazer, entretenimento e serviços da região de Campinas. No encerramento de dezembro, o Fundo detinha uma participação de 9,1% do Shopping, por meio do Fundo HPDP11. Após o período de portas fechadas entre os dias de 19 de março e 08 de junho, em decorrências das medidas de isolamento social decretadas, o shopping Parque D. Pedro teve suas atividades novamente suspensas entre os dias de 22 de junho e 27 de julho.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
9,1%	127,0 mil m²	390	2002	Aliansce Sonae

Principais Operações: Renner, Decathlon, Magazine Luiza, Riachuelo, Telhanorte, Kinoplex e Outback
Endereço: Av. Guilherme Campos 500 – Campinas, SP www.parquedpedro.com.br

hedge. INVESTMENTS

VIA PARQUE SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII FVPQ11)

O Fundo encerrou o mês de novembro com participação de 12,1% no ativo. Nos últimos 5 anos, o ativo passou por diversas revitalizações, como por exemplo: *retrofit* da fachada, novas salas de cinema, reforma da praça de alimentação do shopping e revitalização dos sanitários. Ainda, em 2020 tivemos a inauguração da Begreen, a maior fazenda urbana da América Latina.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
12,1%	57,2 mil m²	239	1993	Aliansce Sonae

Principais Operações: Renner, C&C, Leader, Lojas Americanas, Marisa, Kinoplex e Rio Decor
Endereço: Av. Ayrton Senna, 3.000 – Rio de Janeiro, RJ www.viaparqueshopping.com.br

SHOPPING PRAÇA DA MOÇA (4% da carteira via cotas do FII HMOC11)

O Shopping Praça da Moça está localizado na área central de Diadema na Grande São Paulo. Entre os dias 22 de março e 14 de junho de 2020, inclusive, o shopping teve suas atividades temporariamente suspensas, em cumprimento às determinações do Governo Estadual de São Paulo relativas à prevenção do avanço da COVID-19. Com relação à proposta de aquisição da fração ideal do shopping pelo HGBS, sugerimos a leitura da seção "Eventos, Comunicados e Fatos Relevantes" deste relatório.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
18,4%	29,8 mil m²	139	2009	AD Shopping

Principais Operações: Riachuelo, C&A, Renner, Besni, Centauro, Magazine Luiza, Kalunga e Mania de Churrasco.

Endereço: R. Graciosa - Diadema, SP www.shoppingpracadamoca.com.br

hedge. INVESTMENTS

GRAND PLAZA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII ABCP11)

O Grand Plaza Shopping é o principal centro de compras do Grande ABC e figura entre os maiores do país em ABL, com 72 mil metros quadrados, e reúne parte das marcas mais sólidas do varejo nacional. O Fundo encerrou dezembro com a posição de 815.102 cotas de ABCP11, o equivalente a 6,6% do empreendimento Grand Plaza Shopping.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
6,6%	69,5 mil m²	284	1997	CCP

Principais Operações: Renner, Riachuelo, C&A, Centauro, Fast Shop, Pernambucanas e Cinemark
Endereço: Av. Industrial, 600 – Santo André/SP www.grandplazashopping.com.br/

SHOPPING JARDIM SUL (2% da carteira via cotas do FII JRDM11)

Localizado no bairro do Morumbi, uma região com alta densidade residencial e empresarial, o Shopping Jardim Sul alinha conforto e bem-estar, oferecendo serviços de qualidade e uma diversidade de lojas e atividades que atendam às necessidades dos consumidores.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
10,3%	28,6 mil m²	174	1990	brMalls

Principais Operações: Renner, C&A, Centauro, Fast Shop, Pão de Açúcar, Outback, Almanara e UCI Cinemas
Endereço: Av. Giovanni Gronchi, 5.819 – São Paulo/SP. www.jardimsul.com.br/

hedge. INVESTMENTS

FLORIPA SHOPPING (3% da carteira via cotas do FII FLRP11)

O Floripa Shopping está localizado às margens da rodovia que liga o Centro ao Norte da Ilha de Santa Catarina, no principal acesso às praias como Jurerê Internacional, Praia Brava e Costão do Santinho. Ao final de dezembro, o Fundo detinha 59,1% do Fundo FLRP11 que por sua vez detém uma participação de 35,37% do empreendimento Floripa Shopping.

Participação	ABL Total	Operações	Inauguração	Operador
20,9%	33,5 mil m²	132	2006	Floripa

Principais Operações: Renner, Havan, Magazine Luiza, Riachuelo, Centauro e Cinemark
Endereço: Rodovia SC-401, 3.116 Florianópolis, SC. www.floripashopping.com.br

EVENTOS, COMUNICADOS E FATOS RELEVANTES

Em 26 de outubro de 2020, a Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA ("Administradora"), informou aos cotistas e ao mercado em geral acerca das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas cujas deliberações foram tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal encerrada naquela data ("Consulta Formal").

A Consulta Formal teve participação de cotistas do Fundo ("Cotistas") representando 26,92% das cotas emitidas pelo Fundo.

Os Cotistas legalmente impedidos de votar, nos termos dos Artigos 24 e 34 da Instrução CVM 472, não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação e não exerceram os seus respectivos direitos de voto.

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a aquisição da fração ideal de 23,06% do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo, pelo valor de R$ 88.339.239,58, do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, nos termos da Proposta de Aquisição. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,63% de votos favoráveis e 0,63% de votos contrários.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,66% de votos contrários e 0,001% (um milésimo por cento) de abstenções.

A ata da Consulta Formal será disponibilizada no sistema FundosNet, portanto estará disponível nos websites da CVM e B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

Na mesma data, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou, na qualidade de administradora do Fundo, Memorando de Entendimentos vinculante, irrevogável e irretratável, para aquisição de 23,06% do Shopping Praça da Moça, localizado na cidade de Diadema, estado de São Paulo.

O valor de referência da Transação é de R$ 88.339.239,58, a serem pagos nas condições, valores e prazos constantes da proposta de aquisição aprovada na AGE (clique aqui para acessar). A operação está sujeita à superação de condições precedentes usuais em transações desta natureza.

Informações adicionais sobre a transação serão, oportunamente, informadas por meio de fatos relevantes e comunicados ao mercado, bem como pelos relatórios gerenciais do Fundo, disponibilizados no sistema FundosNet, portanto disponíveis na página do Fundo nos websites da CVM e da B3 e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br/HGBS/).

GLOSSÁRIO

Área Bruta Locável (ABL): Equivalente à soma de toda a área disponível para a locação nos shopping centers, exceto merchandising.

ABL Própria: ABL total ponderada pela participação do Fundo em cada shopping.

ABRASCE: Associação Brasileira de Shopping Centers.

Aluguel mínimo ou aluguel base: é o aluguel mínimo do contrato de locação de um lojista.

Aluguel percentual ou aluguel complementar: É a diferença (quando positiva) entre o aluguel mínimo e o aluguel com base em porcentagem de vendas paga como aluguel.

Âncoras: grandes lojas conhecidas pelo público que atraem os consumidores ao shopping, gerando fluxo destes em demais áreas do shopping center.

B3: Brasil Bolsa Balcão S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias, Futuros e Mercado Balcão.

Benfeitorias: obras realizadas nos imóveis com objetivo de melhorar a condição do ativo.

CDI: sigla para Certificado de Depósito Interbancário, é a remuneração dos empréstimos realizados entre bancos diariamente e usada como referência a diversos investimentos.

CRI: sigla para Certificado de Recebíveis Imobiliários, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Encargos de lojas vagas: despesas de unidades vagas pagas pelo proprietário, englobam energia, água, condomínio e fundo de promoção.

Encargos contratuais: despesas de unidades locadas que são pagas pelo proprietário devido a negociação específica com locatário.

FFO: Sigla para "Funds From Operations", é o fluxo de caixa operacional gerado por ativos imobiliários.

IFIX: índice de Fundos Imobiliários da B3.

Inadimplência Líquida: Percentual não recebido do aluguel vencido mensalmente, considerando o recebimento de períodos anteriores.

LCI: sigla para Letra de Crédito Imobiliário, ativo financeiro lastreado em créditos imobiliários.

Megalojas: lojas especializadas com área entre 500 a 999m^2 de ABL.

Malls: áreas comuns dos Shoppings locadas para stands e quiosques.

NOI: sigla para "Net Operating Income" ou Resultado Operacional Líquido, é o resultado após a dedução das despesas.

Operador: empresa especializada responsável pela administração do dia a dia do shopping.

Outlet: tipo especializado de shoppings centers que apresentam lojas de descontos ou de ponta de estoque.

Outras Despesas: inclui despesas como taxa de comercialização, despesas jurídicas, auditorias, tarifas bancárias entre outras.

Outras Receitas: inclui receitas como cessão de direitos de uso (CDU), taxas de transferências, multas e juros com aluguéis atrasados entre outras.

PIB: sigla para Produto Interno Bruto, a soma de todos os bens e serviços produzidos em determinada região.

Satélites: lojas menores sem características especiais, destinadas ao comércio em geral.

Tenant-mix*:* se refere ao mix de lojistas de um shopping center, caracterizado por diferentes segmentos e produtos oferecidos, de forma a tornar o empreendimento atrativo.

Vacância: percentual não locado em relação a área bruta locável.

hedge. INVESTMENTS

DEZEMBRO DE 2020

DOCUMENTOS

Regulamento Vigente	Demonstrações Financeiras 2019	Informe Mensal

Autorregulação ANBIMA

hedge.
INVESTMENTS

Av. Horácio Lafer, 160 - 9º andar
Itaim Bibi - São Paulo - SP
04538-080
hedgeinvest.com.br

São Paulo, 28 de setembro de 2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING
Av. Chedid Jafet, 222 – Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia
São Paulo/SP – 04551-065

At.: Sras. Eveline Carabeli e Vanessa Faleiros

Prezadas:

Conforme solicitado, segue relatório de constatação acerca do Termo de Verificação Fiscal n. 08.1.66.00-2019-00208-8 e dos Autos de Infração que acarretaram os processos de n. 16327-720.191/2020-39 (IRPJ e CSLL) e n. 16327-720.192/2020-83 (PIS e COFINS).

Atenciosamente,

Ana Luiza Lourenço

Denis Gamba

Breve relato do Auto de Infração

A empresa Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("Rio Bravo DTVM"), na qualidade de Administradora, foi notificada quanto ao Termo de Verificação de Procedimento Fiscal que tratou do procedimento de fiscalização ao Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping – FII Grand Plaza em que foram lavrados os Autos de Infração que culminaram nos processos de n. 16327-720.191/2020-39 (IRPJ e CSLL), n. 16327-720.192/2020-83 (PIS e COFINS) e n. 16327-720.193/2020-28 (Outras Multas Administradas pela Receita Federal do Brasil – RFB) decorrentes, nas alegações da Autoridade Fiscal, da apuração de falta de recolhimentos de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS e de falta de entrega das declarações ECD e ECF para os anos-calendários de 01/2016 a 12/2018.

Conforme descrição dos fatos, o procedimento de fiscalização do FII – Grand Plaza tem origem em ofício enviado à RFB pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) relatando a possível violação ao caput do artigo 2º da Lei ordinária n. 9.779/99, baseado no fato da Cyrela Commercial Properties S.A. (CCP) deter 61,41% das cotas do Fundo.

Baseado no entendimento apresentado no parágrafo anterior, a Autoridade lavrou os Auto de Infração, decorrentes das apurações dos tributos IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, referentes aos períodos compreendidos de 01/2016 a 12/2018, com base nas demonstrações financeiras publicadas e balancetes apresentados pela Rio Bravo DTVM durante a fiscalização. Para fins de cálculo foram considerados as seguintes premissas:

(i) IRPJ e CSLL

As apurações dos valores devidos de IRPJ e CSLL foram realizadas com base no Regime de Apuração pelo Lucro Real apurado trimestralmente, considerado pela Autoridade Fiscal a forma de tributação mais benéfica para o FII Grand Plaza, se enquadrado como Pessoa Jurídica, em conformidade com o contido no artigo 112 do Código Tributário Nacional e no artigo 1º da Lei n° 9.430/96.

Baseado nos critérios determinados pela Autoridade Fiscal, demonstramos a seguir os valores apurados de IRPJ e CSLL apresentados no Auto de Infração n. 16327-720.191/2020-39:

IRPJ

Período de Apuração	Vencimento	Imposto	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	2.988.913,76	75,00	2.241.685,32	32,15	960.935,77	6.191.534,85
06/2016	29/07/2016	2.901.727,70	75,00	2.176.295,77	28,77	834.827,05	5.912.850,52
09/2016	31/10/2016	3.016.242,90	75,00	2.262.182,17	25,39	765.824,07	6.044.249,14
12/2016	31/01/2017	3.899.511,05	75,00	2.924.633,28	22,14	863.351,74	7.687.496,07
03/2017	28/04/2017	3.159.003,35	75,00	2.369.252,51	19,43	613.794,35	6.142.050,21
06/2017	31/07/2017	3.395.479,08	75,00	2.546.609,31	16,89	573.496,41	6.515.584,80
09/2017	31/10/2017	3.348.857,72	75,00	2.511.643,29	14,81	495.965,82	6.356.466,83
12/2017	31/01/2018	4.177.646,40	75,00	3.133.234,80	13,12	548.107,20	7.858.988,40
03/2018	30/04/2018	3.389.355,55	75,00	2.542.016,66	11,60	393.165,24	6.324.537,45
06/2018	31/07/2018	3.301.149,62	75,00	2.475.862,21	10,02	330.775,19	6.107.787,02
09/2018	31/10/2018	3.594.272,63	75,00	2.695.704,47	8,44	303.356,60	6.593.333,70
12/2018	31/01/2019	4.186.882,60	75,00	3.140.161,95	6,92	289.732,27	7.616.776,82
Total		41.359.042,36		31.019.281,74		6.973.331,71	79.351.655,81

CSLL

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
03/2016	29/04/2016	1.078.168,95	75,00	808.626,71	32,15	346.631,31	2.233.426,97
06/2016	29/07/2016	1.046.781,97	75,00	785.086,47	28,77	301.159,17	2.133.027,61
09/2016	31/10/2016	1.088.007,44	75,00	816.005,58	25,39	276.245,08	2.180.258,10
12/2016	31/01/2017	1.405.983,98	75,00	1.054.487,98	22,14	311.284,85	2.771.756,81
03/2017	28/04/2017	1.139.401,21	75,00	854.550,90	19,43	221.385,65	2.215.337,76
06/2017	31/07/2017	1.224.532,47	75,00	918.399,35	16,89	206.823,53	2.349.755,35
09/2017	31/10/2017	1.207.748,78	75,00	905.811,58	14,81	178.867,59	2.292.427,95
12/2017	31/01/2018	1.506.112,70	75,00	1.129.584,52	13,12	197.601,98	2.833.299,20
03/2018	30/04/2018	1.222.327,99	75,00	916.745,99	11,60	141.790,04	2.280.864,02
06/2018	31/07/2018	1.190.573,86	75,00	892.930,39	10,02	119.295,50	2.202.799,75
09/2018	31/10/2018	1.296.098,15	75,00	972.073,61	8,44	109.390,68	2.377.562,44
12/2018	31/01/2019	1.509.437,74	75,00	1.132.078,30	6,92	104.453,09	2.745.969,13
Total		14.915.175,24		11.186.381,38		2.514.928,47	28.616.485,09

Os valores de IRPJ e CSLL devidos, apurados nos termos do processo de fiscalização, totalizam R$ 105.968.140,90.

(ii) PIS e COFINS

As apurações das bases de cálculos do PIS e da COFINS foram realizadas nos termos das Leis n.

10.637/02 e 10.833/03, considerando, assim, o Regime Não Cumulativo, por se tratar do regime geral de tributação dessas Contribuições aplicado às pessoas jurídicas.

Em que pese a aplicação do Regime Não Cumulativo para apuração de PIS e COFINS, não foram calculados quaisquer valores correspondentes a possíveis créditos de PIS e COFINS sobre despesas realizadas pelo FII Grand Plaza que poderiam ser reduzir os valores devidos dessas Contribuições.

Baseados nos critérios determinados pela Autoridade Fiscal, demonstramos a seguir os valores apurados de PIS e COFINS apresentados no Auto de Infração n. 16327-720.192/2020-83:

PIS

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	84.802,11	75,00	63.601,58	34,37	29.146,48	177.550,17
02/2016	24/03/2016	81.621,13	75,00	61.215,84	33,21	27.106,37	169.943,34
03/2016	25/04/2016	85.940,47	75,00	64.455,35	32,15	27.629,86	178.025,68
04/2016	25/05/2016	79.187,53	75,00	59.390,64	31,04	24.579,80	163.157,97
05/2016	24/06/2016	89.814,59	75,00	67.360,94	29,88	26.836,59	184.012,12
06/2016	25/07/2016	83.174,94	75,00	62.381,20	28,77	23.929,43	169.485,57
07/2016	25/08/2016	90.743,11	75,00	68.057,33	27,55	24.999,72	183.800,16
08/2016	23/09/2016	89.044,32	75,00	66.783,24	26,44	23.543,31	179.370,87
09/2016	25/10/2016	87.249,37	75,00	65.437,02	25,39	22.152,61	174.839,00
10/2016	25/11/2016	92.591,36	75,00	69.443,52	24,35	22.545,99	184.580,87
11/2016	23/12/2016	94.193,71	75,00	70.645,28	23,23	21.881,19	186.720,18
12/2016	25/01/2017	153.952,67	75,00	115.464,50	22,14	34.085,12	303.502,29
01/2017	24/02/2017	93.998,34	75,00	70.498,75	21,27	19.993,44	184.490,53
02/2017	24/03/2017	85.955,01	75,00	64.466,25	20,22	17.380,10	167.801,36
03/2017	25/04/2017	95.623,58	75,00	71.717,68	19,43	18.579,66	185.920,92
04/2017	25/05/2017	96.582,19	75,00	72.436,64	18,50	17.867,70	186.886,53
05/2017	23/06/2017	97.032,91	75,00	72.774,68	17,69	17.165,12	186.972,71
Total		1.581.507,34		1.186.130,44		399.422,49	3.167.060,27

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	96.584,13	75,00	72.438,09	16,89	16.313,05	185.335,27
07/2017	25/08/2017	100.238,84	75,00	75.179,13	16,09	16.128,42	191.546,39
08/2017	25/09/2017	92.905,01	75,00	69.678,75	15,45	14.353,82	176.937,58
09/2017	25/10/2017	93.717,93	75,00	70.288,44	14,81	13.879,62	177.885,99
10/2017	24/11/2017	95.647,27	75,00	71.735,45	14,24	13.620,17	181.002,89
11/2017	22/12/2017	99.267,75	75,00	74.450,81	13,70	13.599,68	187.318,24
12/2017	25/01/2018	155.723,95	75,00	116.792,96	13,12	20.430,98	292.947,89
01/2018	23/02/2018	96.933,34	75,00	72.700,00	12,65	12.262,06	181.895,40
02/2018	23/03/2018	94.212,96	75,00	70.659,72	12,12	11.418,61	176.291,29
03/2018	25/04/2018	91.008,79	75,00	68.256,59	11,60	10.557,01	169.822,39
04/2018	25/05/2018	101.826,94	75,00	76.370,20	11,08	11.282,42	189.479,56
05/2018	25/06/2018	92.536,03	75,00	69.402,02	10,56	9.771,80	171.709,85
06/2018	25/07/2018	96.590,61	75,00	72.442,95	10,02	9.678,37	178.711,93
07/2018	24/08/2018	102.083,89	75,00	76.562,91	9,45	9.646,92	188.293,72
08/2018	25/09/2018	106.697,14	75,00	80.022,85	8,98	9.581,40	196.301,39
09/2018	25/10/2018	99.388,14	75,00	74.541,10	8,44	8.388,35	182.317,59
10/2018	23/11/2018	72.683,72	75,00	54.512,79	7,95	5.778,35	132.974,86
11/2018	21/12/2018	113.214,95	75,00	84.911,21	7,46	8.445,83	206.571,99
Total		3.382.768,73		2.537.076,41		614.559,35	6.534.404,49

COFINS

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
01/2016	25/02/2016	391.183,19	75,00	293.387,39	34,37	134.449,66	819.020,24
02/2016	24/03/2016	376.381,36	75,00	282.286,02	33,21	124.996,24	783.663,62
03/2016	25/04/2016	396.385,76	75,00	297.289,32	32,15	127.438,02	821.113,10
04/2016	25/05/2016	365.340,92	75,00	274.005,69	31,04	113.401,82	752.748,43
05/2016	24/06/2016	414.428,25	75,00	310.821,18	29,88	123.831,16	849.080,59
06/2016	25/07/2016	383.819,46	75,00	287.864,59	28,77	110.424,85	782.108,90
07/2016	25/08/2016	418.751,28	75,00	314.063,46	27,55	115.365,97	848.180,71
08/2016	23/09/2016	411.110,63	75,00	308.332,97	26,44	108.697,65	828.141,25
09/2016	25/10/2016	402.699,01	75,00	302.024,25	25,39	102.245,27	806.968,53
10/2016	25/11/2016	426.992,94	75,00	320.244,70	24,35	103.972,78	851.210,42
11/2016	23/12/2016	434.449,11	75,00	325.836,83	23,23	100.922,52	861.208,46
12/2016	25/01/2017	709.751,68	75,00	532.313,76	22,14	157.139,02	1.399.204,46
01/2017	24/02/2017	433.716,74	75,00	325.287,55	21,27	92.251,55	851.255,84
02/2017	24/03/2017	396.496,96	75,00	297.372,72	20,22	80.171,68	774.041,36
03/2017	25/04/2017	441.235,13	75,00	330.926,34	19,43	85.731,98	857.893,45
04/2017	25/05/2017	445.353,92	75,00	334.015,44	18,50	82.390,47	861.759,83
05/2017	23/06/2017	447.563,79	75,00	335.672,84	17,69	79.174,03	862.410,66
Total		7.295.660,13		5.471.745,05		1.842.604,67	14.610.009,85

Período de Apuração	Vencimento	Contribuição	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
06/2017	25/07/2017	445.465,32	75,00	334.098,99	16,89	75.239,09	854.803,40
07/2017	25/08/2017	462.058,09	75,00	346.543,56	16,09	74.345,14	882.946,79
08/2017	25/09/2017	428.208,25	75,00	321.156,18	15,45	66.158,17	815.522,60
09/2017	25/10/2017	431.903,98	75,00	323.927,98	14,81	63.964,97	819.796,93
10/2017	24/11/2017	440.806,73	75,00	330.605,04	14,24	62.770,87	834.182,64
11/2017	22/12/2017	457.479,45	75,00	343.109,58	13,70	62.674,68	863.263,71
12/2017	25/01/2018	717.496,95	75,00	538.122,71	13,12	94.135,59	1.349.755,25
01/2018	23/02/2018	446.863,61	75,00	335.147,70	12,65	56.528,24	838.539,55
02/2018	23/03/2018	434.219,36	75,00	325.664,52	12,12	52.627,38	812.511,26
03/2018	25/04/2018	419.558,75	75,00	314.669,06	11,60	48.668,81	782.896,62
04/2018	25/05/2018	469.378,59	75,00	352.033,94	11,08	52.007,14	873.419,67
05/2018	25/06/2018	426.551,49	75,00	319.913,61	10,56	45.043,83	791.508,93
06/2018	25/07/2018	445.237,40	75,00	333.928,05	10,02	44.612,78	823.778,23
07/2018	24/08/2018	470.542,37	75,00	352.906,77	9,45	44.466,25	867.915,39
08/2018	25/09/2018	492.133,33	75,00	369.099,99	8,98	44.193,57	905.426,89
09/2018	25/10/2018	458.097,35	75,00	343.573,01	8,44	38.663,41	840.333,77
10/2018	23/11/2018	335.135,58	75,00	251.351,68	7,95	26.643,27	613.130,53
11/2018	21/12/2018	521.828,51	75,00	391.371,38	7,46	38.928,40	952.128,29
Total		15.598.625,24		11.698.968,80		2.834.276,26	30.131.870,30

Além dos Autos de Infração correspondentes a IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, foi também lavrado o Auto de infração correspondente à ausência de entrega da Escrituração Contábil Digital – ECD e a Escrituração Contábil Fiscal – ECF para os anos-calendários de 2016, 2017 e 2018, o que gerou os débitos seguintes:

ECD e ECF – 2016

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2017	19.500,00
31/07/2017	5.000.000,00
Total	5.019.500,00

ECD e ECF – 2017

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2018	727.136,89
31/07/2018	3.948.188,04
Total	4.675.324,93

ECD e ECF – 2018

Data de Referência	Multa Devida
31/05/2019	747.702,30
31/07/2019	2.109.880,08
Total	2.857.582,38

Ocorre que a Administração do FII Grand Plaza entende que, além da estrutura operacional/societária do Fundo não estar enquadrada nos termos do Art. 2º da Lei n. 9.779/99, os Autos de Infração lavrados não atendem ao disposto no Art. 112 do Código Tributário Nacional – CTN, que dispõe o seguinte:

> *"Art. 112. A lei tributária que define infrações, ou lhe comina penalidades, interpreta-se da maneira mais favorável ao acusado, em caso de dúvida quanto:*
> *I - à capitulação legal do fato;*
> *II - à natureza ou às circunstâncias materiais do fato, ou à natureza ou extensão dos seus efeitos;*
> *III - à autoria, imputabilidade ou punibilidade;*
> *IV - à natureza da penalidade aplicável, ou à sua graduação."*

Diante desse cenário fático, fomos solicitados a avaliar os Autos de Infração lavrados a fim de verificar se todos os benefícios aplicados às Pessoas Jurídicas, caso o FII Grand Plaza efetivamente seja enquadrado no disposto do Art. 2º da Lei n. 9.779/99, foram considerados nos cálculos realizados pela Autoridade Fiscal, conforme será demonstrado.

Nossos Comentários

Conforme relatado anteriormente, denota-se que a insurgência da fiscalização decorre do entendimento pela Autoridade Fiscal pelo enquadramento do FII Grand Plaza no que dispõe o Art. 2º da Lei n. 9.779/99:

"Art. 2o Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei no 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1o e 2o do art. 243 da Lei no 6.404, de 15 de dezembro de 1976."

Considerando o exposto acima, o FII, caso enquadrado nos termos desse dispositivo legal, estaria sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas nos anos-calendários de 2016, 2017 e 2018.

Nessas condições, a Autoridade Fiscal realizou cálculo os cálculos para IRPJ e CSLL considerando o Método de apuração pelo Lucro Real trimestral e para PIS e COFINS considerando o Regime Não Cumulativo de apuração.

Nos termos do Art. 112 do CTN, caberia, porém, à Autoridade Fiscal considerar para cálculo dos possíveis créditos tributários aplicáveis ao FII Grand Plaza, o cálculo desses tributos pelo método de apuração mais benéfico ao contribuinte, como demonstraremos nos tópicos seguintes.

1. Comentários às apurações de IRPJ e CSLL

1.1. Opção pelo Método de Apuração – Lucro/Resultado Presumido

As pessoas jurídicas sujeitas à apuração de IRPJ e CSLL, nos termos dos Art. 27 e Art. 28 da Instrução Normativa (IN) n. 1.700/17, a base de cálculo do IRPJ é o lucro real, lucro presumido ou lucro arbitrado, correspondente ao período de apuração e a base cálculo da CSLL é o resultado ajustado, resultado presumido ou resultado arbitrado, correspondente ao período de apuração.

As apurações pelo Lucro e Resultado Arbitrados, nos termos do Art. 226 da IN n. 1.700/17, serão exigidos quando:

> *"Art. 226. O IRPJ devido será exigido a cada trimestre, no decorrer do ano-calendário, com base nos critérios do lucro arbitrado, quando:*
> *I - o contribuinte, obrigado à tributação com base no lucro real, não mantiver escrituração na forma das leis comerciais e fiscais ou deixar de elaborar as demonstrações financeiras exigidas pela legislação fiscal;*
> *II - a escrituração a que estiver obrigado o contribuinte revelar evidentes indícios de fraude ou contiver vícios, erros ou deficiências que a tornem imprestável para:*
> *a) identificar a efetiva movimentação financeira, inclusive a bancária; ou*
> *b) determinar o lucro real;*
> *III - o contribuinte deixar de apresentar à autoridade tributária os livros e documentos da escrituração comercial e fiscal, ou o livro Caixa, na hipótese prevista no parágrafo único do art. 225;*
> *IV - o contribuinte optar indevidamente pela tributação com base no lucro presumido;*
> *V - o comissário ou representante da pessoa jurídica estrangeira deixar de cumprir o disposto no § 1º do art. 201;*
> *VI - o contribuinte não mantiver, em boa ordem e segundo as normas contábeis recomendadas, livro Razão ou fichas utilizadas para resumir e totalizar, por conta ou subconta, os lançamentos efetuados no Diário;*
> *VII - o contribuinte não escriturar ou deixar de apresentar à autoridade tributária as informações necessárias para gerar o FCONT por meio do Programa Validador e Assinador da Entrada de Dados para o FCONT de que trata a Instrução Normativa RFB nº 967, de 15 de outubro de 2009, no caso de pessoas jurídicas sujeitas ao RTT e tributadas com base no lucro real; ou*
> *VIII - o contribuinte não escriturar ou deixar de apresentar à autoridade tributária a ECF.*
> *Parágrafo único. A pessoa jurídica que pagar o IRPJ com base no lucro arbitrado determinará a base de cálculo da CSLL com base no resultado arbitrado."*

Conforme disposto no inciso I do Art. 226, descrito acima, a apuração pelo Lucro Arbitrado/Resultado Arbitrado se aplica às pessoas jurídicas obrigadas à tributação com base no Lucro Real que não mantiver escrituração contábil na forma das leis comerciais e fiscais, além de outras hipóteses como a falta de escrituração ou apresentação da ECF às autoridades fiscais.

Dessa forma, a apuração pelo Lucro/Resultado Arbitrado seria uma das possibilidades de método a ser aplicado ao FII Grand Plaza, caso seja mais benéfico ao contribuinte, conforme determinado pelo CTN.

Contudo, antes é preciso avaliar a possível aplicação do Método de apuração pelo Lucro/resultado Presumido pela entidade, de acordo com o disposto no Art. 214 da IN n. 1.700/17:

> *"Art. 214. As pessoas jurídicas não enquadradas nas disposições contidas no art. 59, cuja receita total no ano-calendário anterior tenha sido igual ou inferior a R$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou a R$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais) multiplicado pelo número de meses de atividade no ano-calendário anterior, quando for inferior a 12 (doze) meses, poderão optar pelo regime de tributação com base no lucro presumido."*

Conforme o parágrafo 1º do Art. 59 da IN n. 1.700/17, considera-se receita total o somatório:

> *"I - da receita bruta mensal;*
> *II - dos ganhos líquidos obtidos em operações realizadas em bolsa de valores, de mercadorias e futuros e em mercado de balcão organizado;*
> *III - dos rendimentos produzidos por aplicações financeiras de renda fixa e de renda variável;*
> *IV - das demais receitas e ganhos de capital;*
> *V - das parcelas de receitas auferidas nas exportações às pessoas vinculadas ou aos países com tributação favorecida que excederem o valor já apropriado na escrituração da empresa, na forma prevista na Instrução Normativa RFB nº 1.312, de 28 de dezembro de 2012; e*
> *VI - dos juros sobre o capital próprio que não tenham sido contabilizados como receita, conforme disposto no parágrafo único do art. 76."*

Ao aplicarmos a regra para determinação do limite anual que FII Grand Plaza deveria manter para enquadramento na opção de apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido, identificamos os seguintes valores anuais:

Receitas	2015	2016	2017	2018
	R$/a.a.			
Receita de alugueis	54.915.538	57.792.108	61.771.184	63.290.484
Receita de alugueis - Outros	17.769	-	-	-
Receita de alugueis - estacionamento	6.689.099	7.143.652	9.211.189	12.419.812
(-) Alugueis cancelados	(96.012)	-	-	-
Direitos de uso/res-sperata	658.765	694.386	1.014.627	915.862
Direitos de uso/res-sperata - Expansão	2.141.790	2.141.790	1.520.952	-
Juros / Multas recebidos	1.308	310.594	191.599	228.143
Multas contratuais	239.012	597.605	95.353	290.707
Outras rendas OP Diversas	19	-	-	-
Receita de aplicação financeira	309.169	761.518	530.750	440.840
Variações monetárias ativas	18.943	23.904	7.874	-
Receita Total	**64.895.401**	**69.465.557**	**74.343.528**	**77.585.848**

Desta forma, um vez que o limite anual estabelecido pelo norma, para adoção dos cálculos de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido, é a receita total de R$ 78.000.000,00, no máximo, entendemos que o FII Grand Plaza poderia efetuar eventuais pagamentos de IRPJ e CSLL com base de nos critérios aplicados a esse método de apuração.

Baseados nesse entendimento, efetuamos os cálculos pelo Método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumido aplicáveis ao FII Grand Plaza e identificamos os seguintes valores de IRPJ e CSLL:

IRPJ

Período de Apuração	Vencimento	IRPJ	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
março-16	29/06/2016	1.297.485	75%	973.114	32,15%	312.856,17	2.583.455,60
junho-16	29/07/2016	1.339.941	75%	1.004.956	28,77%	289.125,80	2.634.022,82
setembro-16	31/10/2016	1.394.858	75%	1.046.144	25,39%	265.615,92	2.706.618,21
dezembro-16	31/01/2017	1.788.875	75%	1.341.656	22,14%	297.042,70	3.427.574,05
março-17	28/04/2107	1.413.001	75%	1.059.750	19,43%	205.909,52	2.678.660,65
junho-17	31/07/2017	1.467.837	75%	1.100.878	16,89%	185.938,23	2.754.652,70
setembro-17	31/10/2017	1.428.745	75%	1.071.558	14,81%	158.697,81	2.659.000,87
dezembro-17	31/01/2018	1.754.248	75%	1.315.686	13,12%	172.618,00	3.242.551,96
março-18	30/04/2018	1.427.546	75%	1.070.660	11,60%	124.196,52	2.622.402,45
junho-18	31/07/2018	1.495.504	75%	1.121.628	10,02%	112.387,16	2.729.519,90
setembro-18	31/10/2018	1.521.222	75%	1.140.916	8,44%	96.293,34	2.758.431,35
dezembro-18	31/01/2019	1.911.097	75%	1.433.323	6,92%	99.185,95	3.443.606,09
							34.240.496,65

CSLL

Período de Apuração	Vencimento	IRPJ	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
março-16	29/06/2016	469.255	75%	351.941	32,15%	113.149,05	934.344,85
junho-16	29/07/2016	484.539	75%	363.404	28,77%	104.551,36	952.494,29
setembro-16	31/10/2016	504.309	75%	378.232	25,39%	96.033,05	978.573,87
dezembro-16	31/01/2017	646.155	75%	484.616	22,14%	107.294,04	1.238.065,32
março-17	28/04/2107	510.840	75%	383.130	19,43%	74.442,19	968.412,60
junho-17	31/07/2017	530.581	75%	397.936	16,89%	67.211,38	995.728,59
setembro-17	31/10/2017	516.508	75%	387.381	14,81%	57.371,13	961.260,23
dezembro-17	31/01/2018	633.689	75%	475.267	13,12%	62.355,02	1.171.311,25
março-18	30/04/2018	516.077	75%	387.057	11,60%	44.898,67	948.032,80
junho-18	31/07/2018	540.542	75%	405.406	10,02%	40.621,70	986.569,49
setembro-18	31/10/2018	549.800	75%	412.350	8,44%	34.802,33	996.952,02
dezembro-18	31/01/2019	690.155	75%	517.616	6,92%	35.819,04	1.243.590,30
							12.375.335,61

1.2. Deduções nas bases de IRPJ e CSLL – Opção pelo Lucro Real/Resultado Ajustado

Conforme disposto acima, os valores de receita total apurados pela entidade anos de 2015 a 2017, períodos anteriores aos períodos de apuração calculados, foram suficientes para manter a entidade dentro do limite legalmente estabelecido para adotar a opção pelos cálculos de IRPJ e CSLL com base nos métodos de apuração do Lucro/Resultado Presumido durante os anos-calendários de 2016 a 2018.

Contudo, fomos solicitados a verificar se, ainda que fosse optado pela entidade a apurar as bases de cálculos de IRPJ e CSLL pelo Método de Lucro Real/Resultado Ajustado, foram consideradas todas as deduções possíveis para determinar os valores dos tributos devidos pela Autoridade Fiscal, o que passamos a demonstrar.

1.2.1. Depreciação dos Imóveis

Nos termos do Pronunciamento Técnico CPC n. 28 que trata da classificação contábil das propriedades para investimento, " *propriedade para investimento é a propriedade (terreno ou edifício – ou parte de edifício – ou ambos) mantida (pelo proprietário ou pelo arrendatário como ativo de direito de uso) para auferir aluguel ou para valorização do capital ou para ambas e, não, para: (a) uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas; ou (b) venda no curso ordinário do negócio*."

Como disposto no referido Pronunciamento, as propriedades para investimento são aquelas mantidas para obter rendas, para valorização do capital ou para ambas e, por isso, devem ser classificadas no subgrupo Investimentos, dentro do Ativo Não Circulante.

Essa determinação decorre do fato da propriedade para investimento gerar fluxos de caixa independentes dos demais ativos da entidade. É essa independência que determina a classificação de um ativo como propriedade para investimento e não como propriedade ocupada pelos proprietários, tratada, por sua vez, no Pronunciamento Técnico CPC 27.

A propriedade, ocupada pelos proprietários, classificada como Ativo Imobilizado (Pronunciamento Técnico CP 27) é relacionada à produção ou ao fornecimento de bens ou serviços – como o uso de propriedades para finalidades administrativas – e gera fluxos de caixa atribuíveis a outros ativos usados no processo de produção ou prestação de serviços e não apenas diretamente às propriedades.

Desta forma, a classificação, no Ativo Não Circulante, no subgrupo Investimentos ou no subgrupo Imobilizado depende da finalidade para a qual será utilizado o bem, podendo, inclusive, haver a segregação contábil nos 2 grupos, caso suas finalidades sejam distintas e essa divisão refira-se à propriedades que possam ser alienadas separadamente, conforme é demonstrado no item 10 do Pronunciamento CPC 28:

> *"Algumas propriedades compreendem uma parte que é mantida para obter rendimentos ou para valorização de capital e outra parte que é mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas. Se essas partes puderem ser vendidas separadamente (ou arrendadas separadamente sob arrendamento financeiro), a entidade contabiliza as partes separadamente. Se as partes não puderem ser vendidas separadamente, a propriedade só é propriedade para investimento se uma parte insignificante for mantida para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços ou para finalidades administrativas."*

O item 13 desse referido Pronunciamento CPC, também, deixa claro que determinar se os serviços de apoio prestados pelos proprietários, para definição da classificação da propriedade como investimento ou imobilizado, não é tarefa simples e depende de necessário julgamento para essa qualificação.

É importante ressaltar que no contexto normativo em que o FII Grand Plaza está inserido, resta ainda mais restrita a eventual possibilidade quanto à classificação de seu ativo que não seja como propriedade para investimento, considerando o descrito na Instrução CVM n. 516/11, em seu Art. 5º:

> *"Art. 5º O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante."*

Diante disso e considerando que os impactos decorrentes da classificação contábil como propriedade para investimento trazem um efeito fiscal diverso de sua classificação como ativo imobilizado, fomos solicitados a apresentar nossas considerações a acerca dos efeitos fiscais relacionados à possível depreciação dos prédios classificados no Ativo Não Circulante do FII Grand Plaza, as quais dispomos abaixo:

- Efeitos Fiscais dos Ativos Imobilizados

Primeiramente, ressaltamos que em relação aos efeitos decorrentes da classificação contábil do imóvel do FII Grand Plaza como um ativo imobilizado, consideramos que, como pessoa jurídica, o Fundo não estaria sujeito às regras normativas da CVM e, por consequência, ao disposto na Instrução CVM n. 516/11.

De acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 27, "*o custo de um item de ativo imobilizado deve ser reconhecido como ativo se, e apenas se: (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados ao item fluirão para a entidade; e (b) o custo do item puder ser mensurado confiavelmente.*"

Para fins de reconhecimento, a entidade deve avaliar os seus custos com ativos imobilizados no momento em que eles são incorridos. Esses custos incluem todos os valores incorridos inicialmente para aquisição ou construção do ativo, bem como eventuais valores incorridos posteriormente para renová-lo.

Por outro lado, em razão da utilização desse ativo na produção e execução das atividades da entidade, deve ser feita a alocação sistemática do valor depreciável desse ativo ao longo da sua vida útil.

Conforme disposto na Instrução Normativa n. 1.700/17, em seu Art. 121, "*poderá ser computada como custo ou encargo, em cada exercício, a importância correspondente à diminuição do valor dos bens do ativo não circulante classificados como imobilizado resultante do desgaste pelo uso, ação da*

natureza e obsolescência normal." Ademais, determina também o Art. 121 da IN n. 1.700/17, seus parágrafos 1º e 2º que "*a depreciação será deduzida pelo contribuinte que suportar o encargo econômico do desgaste ou obsolescência, de acordo com as condições de propriedade, posse ou uso do bem* " e "*a quota de depreciação é dedutível a partir da época em que o bem é instalado, posto em serviço ou em condições de produzir.*"

Em relação ao Ativo detido pelo FII Grand Plaza, estabelece o Art. 122 da mesma IN n. 1.700/17 que:

> *"Art. 122. Podem ser objeto de depreciação todos os bens sujeitos a desgaste pelo uso ou por causas naturais ou obsolescência normal, inclusive:*
>
> *I - edifícios e construções, observando-se que:*
> *a) a quota de depreciação é dedutível a partir da época da conclusão e início da utilização;*
> *..."*

Quanto à mensuração do prazo para depreciação do bem, o Art. 124 da mesma IN determina que "*a taxa anual de depreciação será fixada em função do prazo durante o qual se possa esperar a utilização econômica do bem pelo contribuinte, na produção dos seus rendimentos*" e que "*o prazo de vida útil admissível é aquele estabelecido no Anexo III desta Instrução Normativa, ficando assegurado ao contribuinte o direito de computar a quota efetivamente adequada às condições de depreciação dos seus bens, desde que faça prova dessa adequação quando adotar taxa diferente.*"

Nesse sentido, uma vez que não é possível avaliarmos eventual aceleração do processo de depreciação do Ativo do FII Grand Plaza, em função de sua real utilização, para fins de nossos cálculos consideramos a taxa anual disposta no Anexo III da IN n. 1.700/17, conforme abaixo:

"Edificações: Prazo de vida útil (anos) – 10; e Taxa Anual de Depreciação – 4%."

Assim, considerando as informações e documentos contábeis disponibilizados, verificamos que, em janeiro de 2016, o saldo do Ativo registrado pelo FII Grand Plaza era de:

Conta Contábil	Descrição	Saldo (R$)
1.2.05.10.001.0001	Prédios concluídos	68.021.901,60
1.2.05.10.001.0002	Prédios concluídos - Expansão	113.141.284,49
		181.163.186,09

Com isso, baseado em todo o exposto acima e se aplicável ao Ativo do FII Grand Plaza a classificação do imóvel como Ativo Imobilizado, para os anos-calendários de 2016 a 2018, o que determinaria sua depreciação à taxa determinada pelos critérios da RFB, poderiam ser deduzidos das bases de IRPJ e CSLL, quando calculados com base no Regime de Apuração pelo Lucro Real, como despesas de depreciação os seguintes valores:

		Taxa 4% a.a	Efeito Fiscal - 34%
2016	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
2017	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
2018	Despesa de Depreciação	7.246.527,44	2.463.819,33
		14.493.054,89	7.391.457,99

1.2.2. Outras Deduções

Verificamos que nas apurações realizadas para os anos-calendários de 2016, 2017 e 2018 pela Autoridade Fiscal foram desconsideradas das bases de cálculos de IRPJ e CSLL as seguintes despesas:

- **Ano-calendário 2016**

  Imposto de Renda não compensável – R$ 53.219,97

- **Ano-calendário 2017**

  Imposto de Renda não compensável – R$ 40.882,62
  Provisão p/perda c/ dep judicial CPMF – R$ 320.087,09

- **Ano-calendário 2018**

  Imposto de Renda não compensável – R$ 22.483,19

Os valores classificados como “Imposto de Renda não compensável” referem-se a Imposto de Renda Retido na Fonte em decorrência das aplicações financeiras realizadas pelo FII Grand Plaza, nos termos do Art. 36 da IN n. 1.585/15, e que não puderam ser compensados em razão da limitação proporcional no parágrafo 3º também do Art, 36 da mesma IN.

Desta forma, em razão do enquadramento FII Grand Plaza como pessoa jurídica, os valores baixados como despesas constituiriam Imposto a Compensar pelo FII.

Em relação à despesa de Provisão p/perda c/ dep judicial CPMF constituída em julho de 2017 e, dessa forma, corretamente adicionada às bases de IRPJ e CSLL em 2017, verificamos que a Provisão foi revertida em face dos respectivos depósitos de CPMF existentes no Ativo da entidade em abril de 2018.

Considerando que o valor constituiu, portanto, em abril de 2018 efetivo pagamento desses valores, o montante de R$ 320.087,09 deveria ter sido excluído das bases de IRPJ e CSLL calculadas pela Autoridade Fiscal para o ano de 2018.

Incluímos abaixo a movimentação contábil que corrobora esse entendimento:

Julho/2017

Constituição da Provisão no Ativo:

1.2.01.50.002	**Depósitos judiciais**		**339.679,46D**	**0,00**	**320.087,09**	**19.592,37D**
1.2.01.50.002.0001	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971	12850	259.541,93D	0,00	0,00	259.541,93D
1.2.01.50.002.0002	Depósitos judiciais - CPMF nº 4711971 - JK	12851	60.545,16D	0,00	0,00	60.545,16D
1.2.01.50.002.0003	Depósitos judiciais - Loja HK Clothing	12852	19.592,37D	0,00	0,00	19.592,37D
1.2.01.50.002.0100	(-) Provisão p/perda dep. judicial	12899	0,00	0,00	320.087,09	320.087,09C

Contrapartida da Provisão no resultado (despesa):

3.2.10.01.015	**Despesas tributárias**		**28.179,97D**	**320.087,09**	**0,00**	**348.267,06D**
3.2.10.01.015.0003	Imposto de renda não compensável	35302	28.179,97D	0,00	0,00	28.179,97D
3.2.10.01.015.0006	Provisão p/perda c/dep judicial CPMF	35305	0,00	320.087,09	0,00	320.087,09D

Abril/2018

Baixa dos depósitos contra a Provisão constituída:

1.2.30.01.002		**Depósitos judiciais**	**19.592,37 D**	**320.087,09**	**320.087,09**	**19.592,37 D**
1.2.30.01.002.0001	12815	Depósitos judiciais - CPMF n° 4711971	259.541,93 D	0,00	259.541,93	0,00
1.2.30.01.002.0002	12816	Depósitos judiciais - CPMF n° 4711971 JK	60.545,16 D	0,00	60.545,16	0,00
1.2.30.01.002.0003	12817	Depósitos judiciais - Loja HK Clothing	19.592,37 D	0,00	0,00	19.592,37 D
1.2.30.01.002.0100	12829	(-) Provisão p/perda depósito judicial	320.087,09 C	320.087,09	0,00	0,00

2. Comentários às apurações de PIS e COFINS

2.1. Cálculo baseado no Regime Cumulativo de PIS e COFINS

Conforme descrito anteriormente, o FII Grand Plaza, em razão de manter suas receitas dentro do limite legal estabelecido, poderia realizar a opção pelo Método de apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro/Resultado Presumido.

Determinam as Leis n. 10.637/02 e n. 10.833/03, em seus Arts. 8º e 10, respectivamente, no inciso II, que:

> ***Lei n. 10.637/02***
> *"Art. 8o Permanecem sujeitas às normas da legislação da contribuição para o PIS/Pasep, vigentes anteriormente a esta Lei, não se lhes aplicando as disposições dos arts. 1o a 6º:*
> *...*
> *II – as pessoas jurídicas tributadas pelo imposto de renda com base no lucro presumido ou arbitrado;"*
>
> ***Lei n. 10.833/03***
> *"Art. 10. Permanecem sujeitas às normas da legislação da COFINS, vigentes anteriormente a esta Lei, não se lhes aplicando as disposições dos arts. 1o a 8o:*
> *...*
> *II - as pessoas jurídicas tributadas pelo imposto de renda com base no lucro presumido ou arbitrado;"*

Desta forma, caberia ao FII Grand Plaza a apuração dos valores de PIS e COFINS com base no Regime Cumulativo dessas Contribuições.

Considerando as informações/documentos contábeis disponibilizados pela entidade, calculamos os seguintes valores devidos de PIS/COFINS de acordo com o Regime Cumulativo:

PIS

Período de Apuração	Vencimento	PIS	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
janeiro-16	25/02/2016	34.695	75%	26.021	34,37%	8.943,40	69.658,91
fevereiro-16	24/03/2016	32.861	75%	24.646	33,21%	8.184,90	65.691,96
março-16	25/04/2016	33.938	75%	25.453	32,15%	8.183,26	67.574,50
abril-16	25/05/2016	31.922	75%	23.941	31,04%	7.431,37	63.294,36
maio-16	24/06/2016	34.294	75%	25.720	29,88%	7.685,23	67.699,31
junho-16	25/07/2016	33.267	75%	24.950	28,77%	7.178,16	65.395,23
julho-16	25/08/2016	35.505	75%	26.629	27,55%	7.336,15	69.469,33
agosto-16	23/09/2016	34.613	75%	25.960	26,44%	6.863,85	67.437,41
setembro-16	25/10/2016	34.963	75%	26.222	25,39%	6.657,87	67.843,48
outubro-16	25/11/2016	36.630	75%	27.472	24,35%	6.689,48	70.791,31
novembro-16	23/12/2016	36.131	75%	27.098	23,23%	6.294,94	69.524,39
dezembro-16	25/01/2017	61.700	75%	46.275	22,14%	10.245,21	118.219,42
janeiro-17	24/02/2017	37.791	75%	28.343	21,27%	6.028,61	72.162,83
fevereiro-17	24/03/2017	34.506	75%	25.879	20,22%	5.232,83	65.618,23
março-17	25/04/2017	37.188	75%	27.891	19,43%	5.419,29	70.499,10
abril-17	25/05/2017	37.085	75%	27.814	18,50%	5.145,53	70.044,17
maio-17	23/06/2017	38.601	75%	28.951	17,69%	5.121,36	72.672,71
junho-17	25/07/2017	38.851	75%	29.138	16,89%	4.921,42	72.910,27
julho-17	25/08/2017	39.397	75%	29.547	16,09%	4.754,18	73.698,18
agosto-17	25/09/2017	37.611	75%	28.208	15,45%	4.358,20	70.177,90
setembro-17	25/10/2017	36.616	75%	27.462	14,81%	4.067,09	68.144,60
outubro-17	24/11/2017	38.052	75%	28.539	14,24%	4.063,94	70.654,66
novembro-17	22/12/2017	40.522	75%	30.392	13,70%	4.163,64	75.077,26
dezembro-17	25/01/2018	61.647	75%	46.236	13,12%	6.066,10	113.948,99
janeiro-18	23/02/2018	39.118	75%	29.338	12,65%	3.711,32	72.167,75
fevereiro-18	23/03/2018	35.679	75%	26.759	12,12%	3.243,24	65.681,78
março-18	25/04/2018	37.058	75%	27.793	11,60%	3.224,04	68.075,44
abril-18	25/05/2018	39.803	75%	29.852	11,08%	3.307,62	72.962,59
maio-18	25/06/2018	37.674	75%	28.255	10,56%	2.983,74	68.912,40
junho-18	25/07/2018	38.959	75%	29.219	10,02%	2.927,76	71.105,88
julho-18	24/08/2018	40.013	75%	30.010	9,45%	2.835,91	72.858,34
agosto-18	25/09/2018	39.471	75%	29.603	8,98%	2.658,37	71.732,60
setembro-18	25/10/2018	39.765	75%	29.824	8,44%	2.517,11	72.105,36
outubro-18	23/11/2018	40.884	75%	30.663	7,95%	2.437,69	73.984,21
novembro-18	21/12/2018	43.941	75%	32.956	7,46%	2.458,50	79.355,13
dezembro-18	25/01/2019	65.706	75%	49.280	6,92%	3.410,17	118.396,52
							2.665.546,52

COFINS

Período de Apuração	Vencimento	COFINS	Multa (%)	Valor da Multa	Juros (%)	Valor dos Juros	Total
janeiro-16	25/02/2016	160.129	75%	120.097	34,37%	41.277,21	321.502,67
fevereiro-16	24/03/2016	151.667	75%	113.750	33,21%	37.776,45	303.193,66
março-16	25/04/2016	156.636	75%	117.477	32,15%	37.768,91	311.882,31
abril-16	25/05/2016	147.331	75%	110.498	31,04%	34.298,65	292.127,82
maio-16	24/06/2016	158.279	75%	118.709	29,88%	35.470,30	312.458,34
junho-16	25/07/2016	153.540	75%	115.155	28,77%	33.129,99	301.824,13
julho-16	25/08/2016	163.868	75%	122.901	27,55%	33.859,17	320.627,68
agosto-16	23/09/2016	159.754	75%	119.816	26,44%	31.679,31	311.249,57
setembro-16	25/10/2016	161.369	75%	121.026	25,39%	30.728,62	313.123,74
outubro-16	25/11/2016	169.060	75%	126.795	24,35%	30.874,54	326.729,11
novembro-16	23/12/2016	166.759	75%	125.069	23,23%	29.053,59	320.881,82
dezembro-16	25/01/2017	284.767	75%	213.575	22,14%	47.285,59	545.628,10
janeiro-17	24/02/2017	174.420	75%	130.815	21,27%	27.824,34	333.059,22
fevereiro-17	24/03/2017	159.258	75%	119.444	20,22%	24.151,51	302.853,39
março-17	25/04/2017	171.639	75%	128.729	19,43%	25.012,10	325.380,46
abril-17	25/05/2017	171.161	75%	128.371	18,50%	23.748,62	323.280,80
maio-17	23/06/2017	178.157	75%	133.618	17,69%	23.637,03	335.412,49
junho-17	25/07/2017	179.311	75%	134.483	16,89%	22.714,25	336.508,92
julho-17	25/08/2017	181.830	75%	136.373	16,09%	21.942,37	340.145,44
agosto-17	25/09/2017	173.590	75%	130.193	15,45%	20.114,79	323.898,00
setembro-17	25/10/2017	168.996	75%	126.747	14,81%	18.771,19	314.513,55
outubro-17	24/11/2017	175.624	75%	131.718	14,24%	18.756,63	326.098,44
novembro-17	22/12/2017	187.025	75%	140.269	13,70%	19.216,81	346.510,42
dezembro-17	25/01/2018	284.526	75%	213.395	13,12%	27.997,39	525.918,40
janeiro-18	23/02/2018	180.544	75%	135.408	12,65%	17.129,15	333.081,92
fevereiro-18	23/03/2018	164.673	75%	123.505	12,12%	14.968,78	303.146,69
março-18	25/04/2018	171.037	75%	128.277	11,60%	14.880,19	314.194,34
abril-18	25/05/2018	183.705	75%	137.779	11,08%	15.265,92	336.750,41
maio-18	25/06/2018	173.878	75%	130.408	10,56%	13.771,12	318.057,25
junho-18	25/07/2018	179.810	75%	134.858	10,02%	13.512,75	328.181,00
julho-18	24/08/2018	184.675	75%	138.506	9,45%	13.088,81	336.269,25
agosto-18	25/09/2018	182.174	75%	136.630	8,98%	12.269,40	331.073,53
setembro-18	25/10/2018	183.529	75%	137.647	8,44%	11.617,42	332.793,98
outubro-18	23/11/2018	188.694	75%	141.521	7,95%	11.250,89	341.465,60
novembro-18	21/12/2018	202.804	75%	152.103	7,46%	11.346,90	366.254,43
dezembro-18	25/01/2019	303.261	75%	227.446	6,92%	15.739,23	546.445,48
							12.302.522,38

2.2. Potenciais créditos sobre despesas incorridas como insumo

Conforme disposto acima, em razão do FII Grand Plaza estar enquadrado no Lucro/Resultado Presumido também estaria sujeito ao Regime Cumulativo de apuração de PIS e COFINS para os anos-calendários de 2016 a 2018.

Contudo, em razão dos cálculos apresentados pela Autoridade Fiscal, fomos solicitados a verificar se, ainda que fosse necessário apurar as bases de cálculos de PIS e COFINS pelo Regime Não Cumulativo de PIS e COFINS, foram considerados todos os efeitos possíveis para cálculo dessas Contribuições pela Autoridade Fiscal, o que passamos a demonstrar.

Se considerado uma pessoa jurídica sujeita à apuração de IRPJ e CSLL com base no Lucro Real/Resultado Ajustado, nos termos da legislação vigente aplicável, o FII Grand Plaza estaria enquadrado no Regime Não Cumulativo de apuração de PIS e COFINS.
Além da tributação da totalidade de suas receitas (exceto às exclusões previstas na legislação), bem como a sujeição de suas receitas financeiras à apuração de PIS e COFINS nos termos do Decreto n. 8.246/15, de acordo com o disposto no Art. 3º das Leis n. 10.637/2002 (PIS) e n. 10.833/2003 (COFINS), que determinam as regras de apuração do Regime Não Cumulativo de PIS/COFINS, às empresas sujeitas a esse regime podem apurar créditos de PIS/COFINS sobre algumas despesas.

Dentre essas despesas, conforme disposto no inciso II do Art. 3º das Lei n. 10.637/02 e n. 10.833/03, estão os valores dos “bens e serviços, utilizados como insumo na prestação de serviços e na produção ou fabricação de bens ou produtos destinados à venda”.

A definição do conceito de Insumo e sua extensão, para tomada de créditos de PIS e COFINS, foi objeto de discussão entre o Fisco e os contribuintes durante muito tempo.

Contudo, o Superior Tribunal de Justiça – STJ decidiu sobre o tema ao pronunciar que “conceito de insumo deve ser aferido à luz dos critérios da essencialidade ou relevância, vale dizer, considerando-se a imprescindibilidade ou a importância de determinado item – bem ou serviço – para o

desenvolvimento da atividade econômica desempenhada pelo contribuinte." (RECURSO ESPECIAL Nº 1.221.170 - PR (2010/0209115-0)).

Tal definição hoje é pacífica como pode ser observado pelo Parecer Normativo Nº 5/18, que reconheceu que o conceito de insumo considera os "*critérios de essencialidade, imprescindibilidade e/ou relevância do bem ou do serviço presente na atividade do contribuinte*."

Sendo assim, pelo conceito de "insumo" estabelecido, todos os serviços tomados ou produtos adquiridos que sejam essenciais e relevantes ao processo de geração de receitas, acerca de sua atividade-fim, para as empresas são passíveis de tomada de crédito de PIS/COFINS, mediante a aplicação das respectivas alíquotas, 1,65% para o PIS e 7,60% para a COFINS.

É importante ressaltar a definição dessa essencialidade dependerá de comprovação de utilidade do serviço ou bem na cadeia produtiva da empresa.

Diante desse cenário, fomos solicitados a apresentar a relação de todas as despesas registradas pelo FII Grand Plaza que possam gerar potenciais créditos de PIS e COFINS para entidade.

Listamos a seguir as despesas identificadas nas informações/documentos contábeis recebidas:

Conta	Descrição	2016	2017	2018
3.1.01.02.001.0001	Manutenção de bens locados	3.097.469	2.539.033	2.417.592
3.1.01.15.002.0001	Auditoria interna	555.255	552.993	588.780
3.1.01.15.002.0002	Comissões sobre locações	950.504	1.156.867	1.319.280
3.1.01.15.002.0003	Condomínio de bens locados	1.673.784	1.552.494	1.876.665
3.1.01.15.002.0005	Descontos concedidos	253.249	4.638	12.789
3.1.01.15.002.0009	Fundo de promoção	437.667	463.424	351.504
3.1.01.15.002.0010	Outros serviços de terceiros	484.089	582.532	16.077
3.1.01.15.002.0012	Taxa de administração de alugueis	1.484.542	1.611.817	1.651.171
3.1.01.15.002.0016	Mensalidades	91.108	86.617	95.133
3.1.01.15.002.0017	Gratificações/bonificação	182.896	46.382	-
3.1.01.15.002.0018	Outras despesas administrativas	43.196	306.696	181.895
3.1.01.15.002.0021	Honorários advocatícios	380.499	99.135	271.227
3.2.10.01.005.0001	Taxa de administração	546.830	690.642	565.651
3.2.10.01.005.0002	Honorários contabilidade	47.892	588.619	51.336
3.2.10.01.005.0003	Taxa de escrituração de cotas	43.594	128.873	240.453
3.2.10.01.010.0002	Honorários auditoria	52.985	59.312	77.233
3.2.10.01.010.0008	Taxa de fiscalização da CVM	68.997	30.674	60.148
3.2.10.01.010.0010	Taxa BOVESPA	7.945	8.761	9.165
3.2.10.01.010.0011	Taxa ANBIMA	1.811	-	11.601
	Depreciação de Imóveis*	7.246.527	7.246.527	7.246.527
Total		17.650.839	17.756.035	17.044.227

* Os valores referentes as despesas de depreciação de imóvel refletem os impactos nas bases de PIS e COFINS, considerando o descrito no item 1.2.1 desse relatório.

Conclusão

Diante de todo o exposto, conclui-se que:

1. FII Grand Plaza atendeu aos limites estabelecidos para a adoção dos cálculos de IRPJ e CSLL com base no método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumidos;

2. Em razão da adoção do método de apuração pelo Lucro/Resultado Presumidos, o FII Grand Plaza estaria sujeito ao Regime Cumulativo de apuração de PIS e COFINS; e

3. Finalmente, ainda que os métodos e regimes de apurações dos tributos aplicados pela Autoridade Fiscal estejam corretos, não foram considerados todos os efeitos possíveis aos cálculos dos tributos, conforme exposto anteriormente.

Atenciosamente,

Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Ilmo. Sr. Delegado da Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Instituições Financeiras – DEINF – São Paulo

Ref.: Processo n. 16327-720.191/2020-39 - Autos de Infração de IRPJ e CSL

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, sociedade empresária com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 3600, 14º andar, bairro Itaim Bibi, em São Paulo/SP, CEP n. 04538-132, inscrita no CNPJ sob o n. 08.801.162/0001-86, por meio de seus procuradores signatários (doc. 01), vem respeitosamente, perante V. Sa., apresentar **IMPUGNAÇÃO**, o que faz com fundamento nos arts. 14 e seguintes do Decreto n. 70235, de 6.3.1972, e nos arts. 56 e seguintes do Decreto n. 7574, de 29.9.2011, pelas razões anexas, requerendo o seu recebimento e posterior encaminhamento para a Delegacia da Receita Federal do Brasil de Julgamento.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.

Bruno Fajersztajn
OAB-SP 206.899

Marcio Pedrosa Junior
OAB-SP 384.316

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

IMPUGNAÇÃO DE CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES AOS AUTOS DE INFRAÇÃO DE IRPJ e CSLL NO PROCESSO N. 16327-720.191/2020-39

Ilustres Julgadores,

Trata-se de autos de infração lavrados para a exigência do Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSL"), que seriam supostamente devidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping ("FII Grand Plaza Shopping" ou "Fundo"), nos anos-calendário 2016 a 2018, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2 da Lei n. 9779, de 19.1.1999.

Nos autos de infração, o Fisco imputou responsabilidade tributária solidária à sociedade Rio Bravo Investimentos – Distribuidora de Títulos e Valores Imobiliários ("Rio Bravo"), administradora do FII Grand Plaza Shopping, com fundamento no art. 124, inciso II, do CTN, e no art. 4º da Lei n. 9779.

Além disso, de forma surpreendente, sem que tenha havido qualquer notificação prévia ou investigação específica a respeito, a Cyrela Commercial Properties S.A Empreendimentos e Participações ("CCP"), cotista do Fundo, foi também arrolada como responsável, sob a alegação de que lhe seria aplicável o art. 124, inciso I, do CTN, que disciplina a solidariedade passiva por interesse comum no fato gerador dos tributos.

Nesta defesa, a Impugnante demonstrará a precariedade e a improcedência da acusação fiscal no que respeita à responsabilidade que lhe foi atribuída. Ademais, e por dever de ofício, serão pontuadas as razões da improcedência das exigências de IRPJ e CSLL.

1. Tempestividade

A impugnante foi intimada do teor dos autos de infração no dia 31.8.2020, segunda-feira, pela via postal, na forma do art. 23, inciso II, do Decreto n. 70235, de 6.3.1972 (fl. 1028). Assim, o prazo de 30 dias para a apresentação de impugnação, nos

termos dos arts. 9º e 56, do Decreto n. 7574, e do art. 5º, do Decreto n. 70235, terá o seu curso encerrado no dia 30.9.2020, quarta-feira. É tempestiva, portanto, a impugnação apresentada nesta data.

2. Os fatos e a acusação fiscal

O presente processo decorre de autos de infração lavrados para a exigência do IRPJ e da CSL, alegadamente devidos pelo FII Grand Plaza Shopping, referentes aos anos-calendário 2016 a 2018, em virtude da aplicação do regime geral de tributação das pessoas jurídicas, nos termos do art. 2º da Lei n. 9779.

Conforme documentado nos autos, o FII Grand Plaza Shopping é um fundo de investimento imobiliário disciplinado pela Lei n. 8668, de 26.6.1993 e pela Instrução CVM n. 205, de 14.1.1994 (atual Instrução CVM n. 472, de 31.10.2008), constituído no dia 15.5.1996, com prazo indeterminado, tendo por objeto o investimento e a exploração comercial do shopping de mesmo nome, no Município de Santo André/SP.

De acordo com o art. 16 da Lei n. 8668, os rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimentos imobiliário são isentos à incidência do IRPJ e da CSL. A exceção ao tratamento incentivado reside na norma de equiparação do art. 2º da Lei n. 9779[1] , que impõe aos fundos de investimento imobiliário o regime de tributação das pessoas jurídicas em geral, caso apliquem recursos em empreendimentos que tenham como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo.

Segundo a acusação fiscal, relatada no TVF (fl. 938-1078), o dispositivo legal em questão seria aplicável ao presente caso, o que justificaria a aplicação do tratamento do fundo como pessoa jurídica para fins de IRPJ, CSL, PIS e COFINS.

Para fundamentar essa conclusão, o Fisco relatou as seguintes premissas, em resumo:

- o Grand Plaza Shopping (antes denominado ABC Plaza Shopping) foi construído em 1997, onde antes se situava uma fábrica da Black & Decker. A construção foi realizada pela sociedade Cyrela Construtora Ltda;

[1] *"Art. 2º - Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo."*

- O empreendimento foi viabilizado por meio do Fundo Brasil Property de Investimento Imobiliário (atual Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping), que adquiriu a propriedade do imóvel;

- A Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("CBR") detém 99,99% das ações da Cyrela Construtora Ltda;

- Em 2007, a CBR sofreu cisão parcial, com a versão do acervo cindido na constituição da CCP. O acervo cindido foi composto pelos ativos de uma subsidiária da CBR (a CPPII), que incluíam as quotas do Fundo;

- A Proposta e a Justificação de Cisão Parcial (fl. 561) informam que os ativos componentes do acervo vertido na CCP eram relacionados às "*atividades de incorporação e aquisição de lajes corporativas e shopping centers e (ii) de administração dessas propriedades ("Atividades de Incorporação Imobiliária e Comercial*");

- A CCP detém 61,41% das quotas do FII Grand Plaza Shopping, que lhe conferem o controle do Fundo, como é revelado pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2016 a 2018;

- A atividade principal da CCP é a "*Incorporação de Empreendimentos Imobiliários*";

- De 2016 a 2018, 30,08% das ações da CCP pertenciam à pessoa física Elie Horn. Em 2016, Ellie Horn possuía 24,5% das ações da CBR e, em 2017 e 2018, 22,7%;

Segundo o relato fiscal, no caso, a posição de <u>construtor</u> do empreendimento investido pelo Fundo seria ocupada pela Cyrela Construtora Ltda., então controlada da CBR, de cuja cisão parcial resultou a CCP.

Em que pese a falta de clareza a esse respeito, o Fisco parece ter entendido que a posição de <u>incorporador</u> seria ocupada pela CBR, que detinha o controle do FII Plaza Shopping, e de cuja cisão parcial resultou a constituição da CCP.

A posição jurídica de "sócio" do empreendimento, por sua vez, e a despeito da falta de clareza do TVF, parece ter sido atribuída à CCP, enquanto participante do mesmo grupo econômico do incorporador ou do construtor, sob uma intepretação extensiva da

norma em questão. Por suposto, essas premissas seriam suficientes para desencadear a equiparação do fundo a uma pessoa jurídica, para fins fiscais, com base no art. 2º da Lei n. 9779. Veja-se, do TVF (fl. 947):

> *"37. Dessa forma, a CCP está inserida no mesmo grupo econômico que incorporou, construiu e é sócio do empreendimento investido pelo Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping, o que resta configurado o atendimento das três hipóteses previstas pelo artigo 2º, caput, da Lei nº 9.779/1999 – quotista incorporador, construtor e sócio detentor de 61,41% das quotas do Fundo."*

Registre-se novamente a falta de clareza e a precariedade da fundamentação da acusação fiscal, ocasionados pela deficiente investigação dos fatos e pela falta de rigor na definição dos conceitos aplicados. Tais fatos prejudicam a própria compreensão da qualificação jurídica efetivamente atribuída aos fatos narrados no TVF.

Sem prejuízo disso, há de se convir que, sob qualquer sentido que se possa adotar dentro da moldura legal, a norma em questão não tem aplicação no caso. Muito embora mantenha a participação relevante de mais de 25% no FII Grand Plaza, a CCP não ocupa e não se confunde com as pessoas que ocupam as posições jurídicas de construtora e de incorporadora (essa última sequer existe, no caso), não sendo também sócia do empreendimento investido (ou, sócia da construtora, como parece defender o Fisco).

Nesse sentido, é relevante destacar que a Construtora Cyrela Ltda. não é e nunca foi investida da CCP, não tendo o investimento de CBR na construtora integrado o acervo cindido vertido na constituição da CCP (cfr. Protocolo e Justificação da Cisão – fl. 561).

Também não se verificam, no caso, as razões subjacentes à norma específica antielisiva, que justificam a tributação dos fundos, como forma de evitar a concorrência predatória com pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades. De fato, não se pode observar, no caso, uma vantagem competitiva significativa advinda da estrutura escolhida para o investimento, visto que os resultados do Fundo são tributados de forma regular no âmbito do quotista relevante pessoa jurídica (CCP), sem qualquer tratamento diferenciado ou favorecido.

Em virtude da equivocada aplicação da norma de equiparação, o Fisco exige o pagamento de IRPJ e CSL indevidos, apurados sob o regime do lucro real, acrescidos de multa de ofício (75%) e juros de mora.

Em autos apartados, exigiu-se também o pagamento da contribuição ao PIS e a COFINS não cumulativos apurados sobre as receitas do Fundo (processo n. 16327-720.192/2020-83), e de penalidades por falta da entrega da ECD e da ECF (processo n. 16327-720.193/2020-20).

Além disso, o Fisco lavrou termos de sujeição passiva em face da Rio Bravo, administradora do Fundo, com base no art. 124, inciso II, do CTN c/c art. 4º da Lei n. 9779.

E por fim, sem ter procedido a qualquer investigação específica, sem ter antes realizada uma única intimação prévia, a fiscalização imputou à CCP, ora Impugnante, a condição de devedora solidária dos tributos exigidos do Fundo, nos termos do art. 124, inciso I, do CTN. A atribuição de responsabilidade solidária à CCP foi fundamentada em um único parágrafo, nos termos a seguir:

> *"63. No tocante à Cyrela Commercial Properties S.A (CCP), como perfeitamente demonstrado anteriormente neste Termo de Verificação Fiscal, esta faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal, sendo solidariamente responsável de acordo com o inciso I do artigo 124 da Lei 5.172/1966 (CTN)".*

A justificativa apresentada pelo Fisco, assentada na simples pertença da CCP ao grupo responsável pela "incorporação" do empreendimento investido pelo fundo, não se ajusta aos pressupostos de incidência do art. 124, inciso I, do CTN, tais como interpretados pela Receita Federal do Brasil no Parecer Normativo n. 4, de 10.12.2018.

De fato, ainda que se pudesse defender, com base nessa justificativa, a equiparação do Fundo a uma pessoa jurídica para fins fiscais, é certo que as mesmas premissas não autorizam a aplicação do art. 124, inciso I, do CTN, cujos pressupostos não se confundem com os do art. 2º da Lei n. 9779. É dizer, a responsabilização do quotista relevante não decorre automaticamente da aplicação da norma de equiparação.

Ao largo das controvérsias que possam existir a respeito da intepretação do art. 124, inciso I, do CTN, **é pacífico que a mera participação em um grupo econômico ou a existência de um interesse econômico nos resultados de seus investimentos não é suficiente para desencadear a responsabilidade solidária de uma pessoa jurídica**.

De acordo com o entendimento consolidado na doutrina e na jurisprudência, o art. 124, inciso I, do CTN busca apenas graduar as relações entre os contribuintes que praticam em conjunto o fato gerador, não se prestando à imputação de responsabilidade tributária a terceiros que não sejam contribuintes em sentido próprio, de acordo com a definição do art. 121, parágrafo único, inciso I, do CTN.

O entendimento que tem sido adotado pela própria Administração, embora reconhecendo no art. 124, inciso I, do CTN uma regra atributiva de responsabilidade, é também no sentido de que, para a configuração do interesse comum, é necessária a prova da participação efetiva (direta ou indireta) da entidade na realização do fato gerador, não sendo suficiente o mero interesse econômico decorrente da eventual participação em um grupo econômico.

Segundo o Parecer Normativo Cosit n. 4, de 10.12.2018, essa participação pode se dar de forma direta, pela realização do próprio fato gerador da obrigação (ato lícito), ou, de forma indireta, mediada pela prática dolosa ou consciente de um ato ilícito, para a ocultação ou a modificação dos elementos constitutivos do fato gerador, com efetivo prejuízo ao Fisco (evasão, simulação, abuso de personalidade jurídica, etc.),

No caso, como se depreende do TVF, o Fisco arrolou a CCP, ora Impugnante, como responsável solidária, pretendendo extrair o interesse comum da circunstância de sua pertença ao grupo econômico responsável pela "incorporação" do empreendimento investido pelo Fundo, sem que houvesse, ou sequer tenha sido alegada, uma participação efetiva (direta ou indireta) da empresa na realização dos fatos geradores dos tributos exigidos nos autos.

Vale dizer que, para além do simples inadimplemento de tributos, nenhum abuso ou ilegalidade foi identificado pelo Fisco no caso, que também não exigiu, por isso mesmo, a qualificação da multa de ofício.

Nessas circunstâncias, é certo que a responsabilidade solidária atribuída à Impugnante, com fundamento no art. 124, inciso I, do CTN, não pode subsistir, seja por *ausência de motivação* (vício formal) ou pela *ausência de motivos* (vício material) para a sua responsabilização. Nas linhas a seguir, é o que se passa a demonstrar.

3. Preliminar de nulidade do termo de sujeição passiva, por ausência de motivação para a imputação de solidariedade passiva – art. 2º,

parágrafo único, inciso VII, da Lei n. 9784 e art. 9º do Decreto n. 70235

A motivação, como se sabe, consiste na explicitação das razões que levam a autoridade administrativa a decidir em um sentido ou outro, em determinada situação, diante de determinados pressupostos e fatos, sempre com vistas à apuração da verdade material e à realização do devido processo legal.

Sabido que o lançamento é ato administrativo plenamente vinculado (arts. 3º e 142, do CTN), é indispensável que tenha como balizas a existência dos motivos e a sua efetiva demonstração (dever de motivação), pois somente assim se realizam as garantias da lei, especialmente a ampla defesa e o contraditório.

Se o ato administrativo não apresenta, e demonstra, os motivos pelos quais se justifica, não permite ao contribuinte o exercício do seu direito de defesa, mediante a apresentação das provas e dos fundamentos de direito possivelmente desconsiderados pela autoridade administrativa na edição do ato impugnado.

Não por outra razão, a Lei n. 9784, de 29.1.1999, que disciplina o processo administrativo federal, impõe obediência irrestrita ao princípio da motivação, exigindo da Administração tributária a exposição exauriente das razões de fato e de direito que amparam as suas decisões. É o que revela o art. 2º, parágrafo único, inciso VII, da Lei n. 9784, abaixo transcrito:

> *"Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.*
>
> *Parágrafo único. Nos processos administrativos serão observados, entre outros, os critérios de:*
>
> *(...)*
>
> *VII - indicação dos pressupostos de fato e de direito que determinarem a decisão."*

Nesse mesmo sentido, é o que dispõe o art. 9º, do Decreto n. 70235, com a redação dada pela Lei n. 11941, de 27.5.2009, segundo o qual:

> *Art. 9º. A exigência do crédito tributário e a aplicação de penalidade isolada serão formalizados em autos de infração ou notificações de lançamento,*

> *distintos para cada tributo ou penalidade, os quais* ***deverão estar instruídos com todos os termos, depoimentos, laudos e demais elementos de prova indispensáveis à comprovação do ilícito***

É certo que o ato administrativo que atribui responsabilidade tributária solidária por interesse comum, com supedâneo no art. 124, inciso I, do CTN, deve ser acompanhado das razões e das provas que permitam verificar a participação da pessoa responsabilizada na consumação do fato jurídico-tributário, de acordo com os pressupostos específicos de incidência da regra complementar.

No caso concreto, o Fisco pretendeu atribuir responsabilidade solidária à CCP, com base na mera pertença ao grupo responsável pelo empreendimento, sem alegar qualquer participação da empresa na realização dos fatos geradores.

Com uma acusação que se resume a um parágrafo, o Fisco limita-se a alegar que "(...) *No tocante à Cyrela Commercial Properties S.A (CCP), como perfeitamente demonstrado anteriormente neste Termo de Verificação Fiscal, esta faz parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo, empresa cindida da própria incorporadora e, portanto, tem interesse comum na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal".*

Embora tenha assumido como premissa uma perfeita demonstração de que a Impugnante integra o grupo responsável pela incorporação do empreendimento em questão, fato que é questionável, essa demonstração, por si só, nada prova em relação aos requisitos de aplicação do art. 124, inciso I, do CTN.

Não foi apontada uma única conduta sequer que tenha sido praticada pela Impugnante, que demonstre deter ela interesse, ainda que indireto, como requer o Parecer Normativo n. 4, na situação que constitui o fato gerador dos tributos exigidos nos autos.

Quais teriam sido os atos praticados pela Impugnante que demonstram esse interesse comum? Em que medida o interesse genérico nos resultados do Fundo seria relevante para a imputação de responsabilidade solidária? Qual seria o nexo causal entre a conduta da Impugnante e o fato gerador dos tributos exigidos?

Não há qualquer alegação ou prova nos autos a esse respeito. E não poderia ser diferente, porque não houve qualquer investigação específica sobre o envolvimento da Impugnante na determinação do tratamento tributário do Fundo. Como já exposto,

não houve sequer uma intimação específica à CCP nas investigações que antecederam a autuação. Não lhe foi oportunizado tecer um único esclarecimento.

E nem se cogite que as investigações realizadas junto à administradora do Fundo envolveriam a Impugnante de algum modo, pois, como é sabido e expressamente previsto na legislação já citada e que rege os fundos de investimento imobiliário, a administração desses fundos é independente em relação aos quotistas, os quais apenas possuem direito de votar as deliberações em assembleia.

No caso concreto, trata-se de um fundo com quotas negociadas na B3, com milhares de quotistas independentes, inexistindo qualquer razão para se supor que a Impugnante tenha qualquer função privilegiada na gestão das atividades do Fundo, o que, aliás, configuraria infração à referida legislação.

Sem necessidade de se alongar nesse ponto, que se confunde com o mérito, resta pontuar que a omissão de fundamentação da acusação fiscal caracteriza a nulidade do termo de sujeição passiva lavrado em face da Impugnante, por ofensa ao princípio da motivação e aos direitos processuais dessumidos do devido processo legal.

A necessidade da individualização dos fatos ou das condutas que dão azo à imputação de responsabilidade a cada devedor solidário já foi acentuada pelo CARF, no acórdão n. 1402-002.881, de 19.2.2018, conforme a ementa abaixo:

> *"RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. INTERESSE COMUM. DESCONFIGURAÇÃO Para que seja atribuída a responsabilidade tributária solidária, consoante previsão legal, pela constatação do interesse comum, é necessária a identificação da participação de tais pessoas na execução do ato que gerou o fato da obrigação tributária, de modo que, a partir dessa ocorrência, cada uma esteja legitimada legalmente a questioná-lo em juízo"*

O ônus probatório do Fisco, exigido à aplicação do art. 124, inciso I, do CTN, tem sido destacado também pelas Delegacias da Receita Federal do Brasil de Julgamento, conforme o exemplo do acórdão DRJ/RPO n. 88906, de 25.1.2019:

> *"SOLIDARIEDADE TRIBUTÁRIA. INTERESSE COMUM. Para a ocorrência da responsabilidade solidária prevista no art. 124, I, do CTN, é necessária a demonstração comprovada da participação direta da pessoa apontada como responsável na realização do fato gerador, revestindo-se de copartícipe da infração apurada."*

Diante disso, ainda que fosse possível – o que se admite apenas para fins argumentativos -, estabelecer algum nexo entre a conduta da Impugnante e os fatos geradores dos tributos exigidos nos autos de infração (o que não foi sequer alegado), seria forçoso reconhecer, no caso, por falta de fundamentação, a nulidade do termo de sujeição tributária passiva lavrado em face da Impugnante.

Pelo exposto, tendo em vista a precariedade da acusação fiscal no que se refere aos motivos da responsabilização da Impugnante, requer-se o reconhecimento da nulidade parcial dos autos de infração, para que seja determinada a exclusão da Impugnante do rol de devedores solidários, sob pena de contrariedade ou negativa de vigência ao art. 2º, parágrafo único, inciso VII, da Lei n. 9784, ao art. 9º do Decreto n. 70235 e ao art. 142 do CTN

3.1. Erro de sujeição passiva – impossibilidade da aplicação do art. 124, inciso I do CTN

3.1.1. Ausência de interesse comum na prática do fato gerador – critério jurídico

O preceito legal invocado pelo fisco para atribuir responsabilidade passiva à impugnante, no caso, foi o art. 124, inciso I, do CTN, o qual se transcreve abaixo:

> *"Art. 124. São solidariamente obrigadas:*
>
> *I - as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal (...)".*

De acordo com esse dispositivo, duas ou mais pessoas podem se apresentar na condição de sujeito passivo da obrigação tributária, sendo cada uma delas obrigada pelo crédito tributário integral, sem benefício de ordem, na hipótese em que houver, nos termos da lei "*interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal*".

A despeito da indeterminação do conceito legal, sabe-se que não é qualquer "interesse comum" que pode justificar a atribuição de responsabilidade solidária, não sendo suficiente, para tanto, que os coobrigados pertençam ao mesmo grupo econômico, ou que um tenha participação societária, seja sócio ou quotista do outro, com interesse abstrato na otimização dos lucros ou resultados passíveis de distribuição. A aplicação da regra do art. 124, inciso I, do CTN, pressupõe que o interesse seja comum em relação ao fato gerador da obrigação tributária.

Segundo o entendimento dominante em doutrina e jurisprudência, para fins do disposto no inciso I, do art. 124, do CTN, o interesse comum somente se caracteriza nas situações em que dois sujeitos praticam de forma conjunta o fato gerador, figurando no mesmo polo da relação jurídica de direito privado que compõe a descrição legal do fato jurígeno da obrigação tributária.

Assim, de partida, vê-se que a solidariedade do inciso I do art. 124 não verifica entre "responsáveis" em sentido técnico, nos termos do art. 121, parágrafo único, inciso II, do CTN, mas entre os sujeitos que ostentam a posição de "contribuintes", nos termos do art. 121, parágrafo único, inciso I, do CTN.

Assim ocorre, no exemplo mais difundido, com os condôminos de um imóvel, em relação ao IPTU incidente sobre a respectiva propriedade. Ambos ocupam a condição de proprietário, incorrendo conjuntamente na situação definida na lei como necessária e suficiente para o nascimento da obrigação tributária. É também a hipótese de dois ou mais prestadores de um serviço em relação ao ISS, que respondem de forma solidária por aquele imposto, nos termos da respectiva lei municipal, em conjunto com o art. 121, parágrafo único, inciso I e o art. 124, inciso I, ambos do CTN.

Sobre o conceito de interesse comum, para efeito da solidariedade passiva do art. 124, inciso I, é elucidativa a ementa do recurso especial n. 859.616-RS, julgado em 18.9.2007, pela 1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça ("STJ"), nos termos abaixo:

> *"PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. RECURSO ESPECIAL. ISS. EXECUÇÃO FISCAL. TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA (LETRAS FINANCEIRAS DO TESOURO). AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ E CERTEZA. RECUSA. POSSIBILIDADE. MENOR ONEROSIDADE. ART. 620 DO CPC. SÚMULA 7/STJ. LEGITIMIDADE PASSIVA. EMPRESAS DO MESMO GRUPO ECONÔMICO. SOLIDARIEDADE. INEXISTÊNCIA.*
>
> *(...)*
>
> *4. Na relação jurídico-tributária, quando composta de duas ou mais pessoas caracterizadas como contribuinte, cada uma delas estará obrigada pelo pagamento integral da dívida, perfazendo-se o instituto da solidariedade passiva. Ad exemplum, no caso de duas ou mais pessoas serem proprietárias de um mesmo imóvel urbano, haveria uma pluralidade de contribuintes solidários quanto ao adimplemento do IPTU, uma vez que a situação de fato – a co-propriedade – é-lhes comum.*
>
> *5. A Lei Complementar 116/03, definindo o sujeito passivo da regra-matriz de incidência tributária do ISS, assim dispõe:*

'Art. 5º. Contribuinte é o prestador do serviço.'

6. Deveras, o instituto da solidariedade vem previsto no art. 124 do CTN, verbis:

'Art. 124. São solidariamente obrigadas:

I – as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal;

II – as pessoas expressamente designadas por lei.'

7. Conquanto a expressão 'interesse comum' – encarte um conceito indeterminado, é mister proceder-se a uma interpretação sistemática das normas tributárias, de modo a alcançar a ratio essendi do referido dispositivo legal. Nesse diapasão, tem-se que o interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal implica que as pessoas solidariamente obrigadas sejam sujeitos da relação jurídica que deu azo à ocorrência do fato imponível. Isto porque feriria a lógica jurídico-tributária a integração, no polo passivo da relação jurídica, de alguém que não tenha tido qualquer participação na ocorrência do fato gerador da obrigação.

8. Segundo doutrina abalizada, in verbis:

'... o interesse comum dos participantes no acontecimento factual não representa um dado satisfatório para a definição do vínculo da solidariedade. Em nenhuma dessas circunstâncias cogitou o legislador desse elo que aproxima os participantes do fato, o que ratifica a precariedade do método preconizado pelo inc. I do art. 124 do Código. Vale sim, para situações em que não haja bilateralidade no seio do fato tributado, como, por exemplo, na incidência do IPTU, em que duas ou mais pessoas são proprietárias do mesmo imóvel. Tratando-se, porém, de ocorrências em que o fato se consubstancie pela presença de pessoas em posições contrapostas, com objetivos antagônicos, a solidariedade vai instalar-se entre sujeitos que estiveram no mesmo polo da relação, se e somente se for esse o lado escolhido pela lei para receber o impacto jurídico da exação. É o que se dá no imposto de transmissão de imóveis, quando dois ou mais são os compradores; no ICMS, sempre que dois ou mais forem os comerciantes vendedores; no ISS, toda vez que dois ou mais sujeitos prestarem um único serviço ao mesmo tomador.' (Paulo de Barros Carvalho, in Curso de Direito Tributário, Ed. Saraiva, 8ª ed., 1996, p. 220)

9. Destarte, a situação que evidencia a solidariedade, quanto ao ISS, é a existência de duas ou mais pessoas na condição de prestadoras de apenas um único serviço para o mesmo tomador, integrando, desse modo, o polo passivo da relação. Forçoso concluir, portanto, que o interesse qualificado pela lei não há de ser o interesse econômico no resultado ou no proveito da situação que constitui o fato gerador da obrigação principal, mas o interesse jurídico, vinculado à atuação comum ou conjunta da situação que constitui o fato imponível."

(destaques da Impugnante)

Baseada nessas premissas, a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que o simples interesse econômico ou a pertença a um mesmo grupo econômico não são suficientes para caracterizar a responsabilidade solidária do art. 124, inciso I, do CTN. Veja-se, a título demonstrativo, a ementa do julgado abaixo:

> *"2. A Primeira Seção/STJ pacificou entendimento no sentido de que o fato de haver pessoas jurídicas que pertençam ao mesmo grupo econômico, por si só, não enseja a responsabilidade solidária, na forma prevista no art. 124 do CTN. Precedentes: EREsp 859616/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 09/02/2011, DJe 18/02/2011; EREsp 834044/RS, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 08/09/2010, DJe 29/09/2010)."*
> *(STJ, AgRg no Ag n. 1.392.703/RS, Segunda Turma, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, j. 7.6.2011, DJe 14.6.2011[2]).*

De fato, a aplicação do art. 124, inciso I, do CTN, pressupõe que haja concurso de pessoas na prática do ato ou situação jurídica que constitui o fato gerador do tributo, enquanto contribuintes, de acordo com a definição contida no art. 121, parágrafo único, inciso I, do CTN.

A solidariedade passiva do inciso I, do art. 124, do CTN, que se dá entre contribuintes, não se confunde com a regra de solidariedade estatuída no inciso II, do mesmo dispositivo, que exige a previsão legal de uma regra secundária para a atribuição de responsabilidade a um terceiro, que não seja o contribuinte. A solidariedade prevista no inciso I é uma decorrência da compostura da própria hipótese legal de incidência tributária, segundo a qual o polo passivo da obrigação é ocupado, primariamente, pelas pessoas que tenham praticado o respectivo fato gerador. É isso, inclusive, que explica por que o art. 124 do CTN prevê duas hipóteses de solidariedade passiva e, somente para a segunda, exige a previsão expressa em lei.

Nessa mesma linha, vê-se que a responsabilidade do terceiro (inclusive nas hipóteses do art. 135 do CTN) distingue-se da solidariedade daqueles que têm interesse comum no fato gerador, porque a norma atributiva de responsabilidade é secundária, e não primária, como o é a norma de incidência.

---

[2] Nesse mesmo sentido, cf. REsp n. 834.044/RS, de 11,11.2008, da 1ª Turma; REsp n. 1.001.450, de 11.3.2008, da 2ª Turma; AgRg no AREsp n. 1.163.381, de 1.10.2010, da 1ª Turma, entre outros. Acresça-se que, no RE n. 562276, o Supremo Tribunal Federal afastou o disposto no art. 13, da Lei n. 8260, de 5.1.1993, que desconsiderava a personalidade jurídica de pessoas jurídicas para imputar aos seus sócios a responsabilidade pelo pagamento de contribuições previdenciárias.

Efetivamente, a solidariedade, seja a do inciso I ou do inciso II, do art. 124, do CTN, não predica a inclusão de um terceiro no polo passivo da obrigação tributária**,** tão somente disciplinando a graduação do vínculo entre aqueles que já são obrigados. De fato, quando há mais de uma pessoa no polo passivo da obrigação tributária (mais de um contribuinte, um contribuinte e um responsável, uma pluralidade de responsáveis), a solidariedade disciplina as relações entre os coobrigados, nas quais poderia haver, de outra forma, subsidiariedade (como ocorre, por exemplo, no caso do art. 128, do CTN), com benefício de ordem ou não. Aplicada a solidariedade, verificam-se as consequências do art. 125 do CTN, nos termos abaixo:

> *"Art. 125. Salvo disposição de lei em contrário, são os seguintes os efeitos da solidariedade:*
> *I - o pagamento efetuado por um dos obrigados aproveita aos demais;*
> *II - a isenção ou remissão de crédito exonera todos os obrigados, salvo se outorgada pessoalmente a um deles, subsistindo, nesse caso, a solidariedade quanto aos demais pelo saldo;*
> *III - a interrupção da prescrição, em favor ou contra um dos obrigados, favorece ou prejudica aos demais."*

Desse modo, a solidariedade do art. 124, inciso I, do CTN, é simples forma de garantia, a mais ampla entre as fidejussórias, e não uma hipótese de sujeição passiva por substituição ou transferência. Aliás, essa afirmação é corroborada pela própria posição topográfica do art. 124, inciso I, localizado entre as "normas gerais de direito tributário", no capítulo IV ("sujeito passivo"), e não no capítulo V ("responsabilidade tributária") do livro II do CTN.

Estes aspectos foram retratados no julgamento dos embargos de divergência no recurso especial n. 446955-SC, sob a relatoria do Ministro Luiz Fux, na 1ª Seção do STJ, com citação à doutrina de Misabel Abreu Machado Derzi:

> *"O aspecto material da hipótese é a descrição de um fato ou situação, cuja ocorrência é necessária, mas suficiente ao nascimento da obrigação tributária. Vem preenchida por um verbo e seus complementos: auferir renda, ser proprietário de imóvel urbano; etc. O aspecto pessoal configura a parte da hipótese, descritiva da pessoa relacionada ao fato. Nos impostos, tributos não-vinculados, o aspecto pessoal da hipótese configura a parte da descrição - implícita ou explícita - da pessoa que realiza o pressuposto, dele sendo partícipe. Portanto, nos impostos, configura a própria pessoa cujo comportamento - signo presuntivo de riqueza - vem descrito no aspecto material. No dizer de Rubens Gomes de Sousa, trata-se de pessoa 'que tira proveito econômico do fato', que com ele tem 'relação econômica', ou, como diz o art. 121 do CTN, tem 'relação pessoal e direta com a situação que constitua o respectivo fato gerador' (cf. Compêndio de Legislação Tributária, 3ª ed., Rio de Janeiro, 1960).*

(...)

A pessoa descrita no pressuposto e que, com ele, tem relação pessoal e direta, será contribuinte, se for posta, no polo passivo da norma tributária, como titular do dever de pagar o tributo. O contribuinte é, assim, a mesma pessoa que integra o aspecto pessoal da hipótese. Como dado normativo do pressuposto, a mesma pessoa compõe a prescrição, atribuição inerente ao aspecto subjetivo da consequência. É natural que o legislador faça coincidir, na mesma pessoa, o aspecto pessoal da hipótese com o subjetivo da consequência, pois é ela que terá tirado proveito econômico do fato. Nos impostos, porque seu comportamento ou situação é indício de capacidade econômica; nos tributos vinculados, porque a atividade estatal (serviço, obra ou exercício do poder de polícia) afeta-a diretamente.

Entretanto, se o legislador invés de eleger um contribuinte, coloca no polo passivo da norma tributária uma outra pessoa, diferente daquela partícipe do pressuposto, estaremos diante do responsável. O responsável integra o aspecto subjetivo da consequência, mas não o aspecto pessoal da hipótese.

(...)

Portanto, o sujeito passivo, da espécie responsável, não tem relação pessoal e direta com o fato descrito no aspecto material da hipótese. Não reveste a condição de contribuinte, mas sua obrigação decorre de disposição expressa de lei. Mas toda sujeição passiva não decorre de disposição de lei, como aliás impõe o art. 97, III, do CTN? O que significa a expressão legal 'decorra de disposição expressa de lei'?

Toda vez que estamos diante da eleição de um responsável por lei, estamos diante de duas normas jurídicas interligadas. A primeira é a norma básica ou matriz, a que já nos referimos anteriormente, que disciplina a obrigação tributária principal ou acessória. A segunda é norma complementar ou secundária, dependente da primeira, que se presta a alterar apenas o aspecto subjetivo da consequência da norma anterior, uma vez ocorrido o fato descrito em sua hipótese. Nesse sentido, podemos falar em hipótese ou fato gerador básico ou matriz e em fato gerador secundário, complementar e dependente. Se não ocorrer o fato descrito na hipótese de incidência da norma básica ou matriz, ou mesmo ocorrendo e estando extinta a obrigação do contribuinte, então também inexistirá a obrigação do responsável tributário.

O fato gerador da norma secundária não é, assim, suplementar ou sucedâneo (chamado de Ersatztatbestand pelos alemães), nem de substituição, mas pressupõe, antes de tudo, a ocorrência do fato gerador da norma básica ou matriz (quer da obrigação principal, acessória ou das sanções)."

Em sendo jurídica a natureza do interesse comum exigido pelo dispositivo legal, vê-se que a simples manifestação de interesses convergentes no plano econômico

não é suficiente para desencadear a sua incidência na configuração de responsabilidade solidária entre as entidades de um grupo econômico.

A despeito da existência de vinculação econômica entre as empresas de um mesmo grupo, não existe, entre elas, o interesse comum na situação que constitui o fato gerador, salvo nas situações excepcionais em que as pessoas do mesmo grupo o praticam de forma conjunta – o que, definitivamente, não é o caso dos autos.

O mesmo se dá na relação entre quotistas de fundos de investimentos e os fundos. A convergência de interesses se dá no plano econômico, na medida em que ambos buscam a rentabilidade dos investimentos alocados no fundo, mas não existe no sentido capturado pela regra complementar

É fácil perceber, no caso dos autos, a impossibilidade de se pretender atribuir sujeição passiva à Impugnante, eis que ela não tem relação pessoal e direta com a situação que constitui os fatos geradores dos tributos exigidos nos autos, relação esta que é mantida exclusivamente pelo Fundo, no limite da hipótese de equiparação descrita no art. 2º da Lei n. 9779.

De fato, embora sejam constituídos sob a forma de condomínios fechados e não tenham personalidade jurídica, sendo representados ativa e passivamente por seu administrador, os fundos de investimento imobiliário têm patrimônio próprio, e apuram lucros ou prejuízos nos seus investimentos, em uma esfera patrimonial distinta da de seus quotistas.

Assim, no caso, a posição de contribuinte, que pratica de forma pessoal o fato gerador, é ocupada precisa e exclusivamente pelo Fundo, não se podendo atribui-la aos quotistas, qualquer seja o seu percentual de participação nas quotas do Fundo, tal qual não se pode atribuir ao sócio ou acionista a condição de contribuinte relativamente aos tributos devidos pela pessoa jurídica investida.

Esse aspecto é reforçado pela determinação expressa do art. 13 da Lei n. 8668, segundo o qual os quotistas de fundos imobiliários não podem exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo, e não respondem "*pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos imóveis e empreendimentos do fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das quotas subscritas*".

De acordo a Lei n. 8668, o patrimônio do Fundo é constituído pelos bens e direitos adquiridos por sua instituição administradora, em caráter fiduciário (art. 6º), destacando também que esses bens e direitos não se comunicam com o patrimônio da administradora (art. 7º), com o reconhecimento expresso de sua autonomia patrimonial.

A autonomia administrativa do Fundo também é assegurada na Lei n. 8668, nos artigos citados, e no art. 5º, com a determinação de que a sua gestão seja realizada por instituição administradora autorizada pela CVM, que deve ser "*banco múltiplo com carteira de investimento ou com carteira de crédito imobiliário, banco de investimento, sociedade corretora ou sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários, ou outras entidades legalmente equiparadas*" (art. 5º).

Atendendo às regras de demarcação de competências da Instrução CVM n. 472, o Regulamento do FII Grand Plaza Shopping (doc. 03) define de forma expressa todas as atribuições e obrigações de sua instituição administradora, aí se incluindo a realização de "*todas as operações*" e a prática de "*todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo*" (cláusula 6.1, inciso I), a revelar a adequada autonomia de gestão.

Na jurisprudência administrativa, tanto quanto na judicial, está assentada a convicção de que a característica essencial do interesse comum, aludida no inciso I, do art. 124, do CTN, é o seu caráter jurídico, e não econômico ou de outra ordem, a capturar a situação em que os solidários são contribuintes, em sentido técnico, sem se confundir com as hipóteses de responsabilidade de terceiros ou por infrações. Veja-se, a título de exemplo, as decisões abaixo:

- acórdão n. 1401-004.267, de 10.3.2020:

> *"(...) as sociedades que integram o grupo tem personalidades jurídicas distintas. Para que outra pessoa seja eleita como sujeito passivo da obrigação, a quem o CTN chama como responsável devem ser respeitados os limites postos pelo legislador.*
>
> ***Os limites postos pelo legislador estão presentes no CTN, sendo que o art. 124 não é forma de eleição de responsável tributário e sim uma simples forma de garantia. O conceito de interesse comum do CTN repele qualquer concepção econômica ou finalística.*** *Logo, os interesses econômicos no fato gerador ou interesses nas consequências advindas da realização do fato gerador são irrelevantes para a configuração da solidariedade*".

(voto da Cons. Letícia Domingues Costa Braga, acolhido à unanimidade quanto à questão da solidariedade passiva. Grifos da Impugnante).

- acórdão n. 1302-003.418, de 19.3.2019:

"RESPONSABILIZAÇÃO TRIBUTÁRIA. ART. 124, I DO CTN.
A responsabilidade tributária prescrita no art. 124, inciso I do CTN pressupõe a partilha do mesmo fato gerador pelos interessados, *o que não se configura com a presença de um simples interesse econômico do responsabilizado na prática do fato gerador tributado. O conceito de interesse comum do art. 124, I, do CTN, somente se presta para atribuir responsabilidade solidária entre duas ou mais pessoas que realizam conjuntamente o "fato gerador" do tributo, todos assumindo a condição direta de contribuinte. O art. 124, I, do CTN não é uma norma de atribuição de responsabilidade à terceiro." (grifos da Impugnante)*

- acórdão n. 1402-003.583, de 21.11.2018:

"SUJEIÇÃO PASSIVA. ARTIGO 124, I, DO CTN
Conforme pacificada jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, não se apura responsabilidade tributária de quem não participou da elaboração do fato gerador do tributo, não sendo bastante para a definição de tal liame jurídico obrigacional a eventual integração interempresarial abrangendo duas ou mais empresas da mesma atividade econômica ou de atividades econômicas distintas. *Da mesma forma, ainda que se admita que as empresas integram grupo econômico, não se tem isso como bastante para fundar a solidariedade no pagamento de tributo devido por uma delas, ao ponto de se exigir seu adimplemento por qualquer delas. Para* ***que se esteja diante da responsabilização solidária prevista no art. 124, I, do CTN, é necessária a constatação e a prova da participação conjunta de pessoas quando da ocorrência do fato gerador, devendo estas serem copartícipes diretas das infrações imputadas pelo Fisco, o que não se estampou no caso concreto, mais ainda porque o interesse comum a que alude mencionado dispositivo legal não é simplesmente o societário, econômico e finalístico que o grupo e os seus titulares naturalmente têm na exploração dos negócios mercantis pela pessoa jurídica, mas, a participação direta das empresas responsabilizadas na realização dos fatos geradores colhidos pelo Fisco, e esta não houve restou provada adequadamente nos autos****. Responsabilização solidária com fulcro no artigo 124, I, do CTN, que se afasta." (grifos da impugnante)*

- acórdão n. 1401002.881, de 18.9.2018:

"RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. (...). RESPONSABILIDADE PASSIVA SOLIDÁRIA. COMPROVAÇÃO DO INTERESSE DE TERCEIRO E ATOS CONTRÁRIOS À LEI DOS ADMINISTRADORES E SÓCIOS DE FATO.

> *Segundo o art. 124, I, do CTN, são solidariamente obrigadas as pessoas que tenham interesse comum na situação que constitua o fato gerador da obrigação principal. Ressalve-se que o art. 135 do CTN pode ser aplicado para responsabilizar não só o administrador de direito, mas também o administrador de fato do contribuinte. Exclui-se do polo passivo a pessoa cujo interesse comum não restou comprovado."*

Esse posicionamento[3], como se pode ver, não é novo. Veja-se a ementa do acórdão n. 1202-00030, de 12.5.2009, da 3ª Turma Ordinária da 1ª Câmara, da 1ª Seção do CARF:

> *"RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. A responsabilidade solidária pressupõe o interesse jurídico que surge a partir da existência de direito e/ou deveres comuns de pessoas situadas do mesmo lado de uma mesma relação jurídica privada que constitua o fato jurídico tributário."*

Em suma, de acordo com a posição consolidada nos julgados acima, vê-se que, para caracterizar a incidência do art. 124, inciso I, do CTN, é necessário que haja interesse comum na realização do fato gerador da obrigação tributária, entendido sob o critério jurídico, como interesse emergente da prática conjunta do fato gerador. E não foi isso o que ocorreu no caso dos autos, pois, como visto, a Impugnante não participou dos fatos geradores dos tributos exigidos nos autos de infração ora impugnados.

Assim, não se pode admitir a imputação de responsabilidade com base no art. 124, inciso I, do CTN, razão pela qual se impõe o cancelamento do termo de sujeição passiva lavrado em face da Impugnante.

3.1.2. A ausência de interesse comum por ato ilícito, nos termos do Parecer Normativo Cosit n. 4

Sem prejuízo das considerações do tópico anterior, é fato que a imputação de solidariedade à Impugnante deixou de observar as disposições contidas no Parecer Normativo n. 4, que são de cumprimento obrigatório pelas autoridades fiscais.

Como visto acima, o entendimento que tem sido adotado pelo Fisco é de que a configuração do interesse comum, para os fins da regra complementar, exige prova da participação efetiva na realização do fato gerador.

---

[3] Nesse mesmo sentido, pode-se citar também os acórdãos n. 1101-001.117, de 3.6.2014, n. 2403-002, de 9.9.2014, n. 1402-001.886, de 27.11.2014, n. 1301-001.542, de 3.6.2014, entre outros.

Conforme o Parecer Normativo Cosit n. 4, de 10.12.2018, essa participação pode se dar não apenas de forma direta, como é exigido pela jurisprudência dominante do STJ e do CARF, mas também de forma indireta, em razão da prática de um ato ilícito, vinculado ao fato gerador, por um terceiro que tenha vínculo com o contribuinte ou com o responsável por substituição. Confira-se, da ementa do Parecer:

> "*A responsabilidade tributária solidária a que se refere o inciso I do art. 124 decorre de interesse comum da pessoa responsabilizada na situação vinculada ao fato jurídico tributário, que pode ser tanto o ato lícito que gerou a obrigação tributária como o ato ilícito que gerou a obrigação tributária como o ilícito que a desfigurou.*
>
> *A responsabilidade solidária por interesse comum decorrente de ato ilícito demanda que a pessoa a ser responsabilizada tenha vínculo com o ato e com a pessoa do contribuinte ou do responsável por substituição.* ***Deve-se comprovar o nexo causal em sua participação comissiva ou omissiva, mas consciente, na configuração do ato ilícito com resultado prejudicial ao Fisco dele advindo****.*
>
> *São atos ilícitos que ensejam a responsabilidade solidária: (i) abuso de personalidade jurídica em que se desrespeita a autonomia patrimonial e operacional das pessoas jurídicas mediante direção única ("grupo econômico irregular"); (ii) evasão e simulação e demais atos deles decorrentes; (iii) abuso de personalidade jurídica pela sua utilização para operações realizadas com o intuito de acarretar a supressão ou a redução de tributos mediante manipulação artificial do fato gerador (planejamento tributário abusivo)."*
> *(grifos da Impugnante)*

O entendimento manifestado no Parecer Normativo Cosit n. 4 acompanha alguns acórdãos do CARF, os quais têm admitido a atribuição de solidariedade passiva a integrantes de um grupo econômico, especialmente nos casos de ilícitos praticados para a ocultação ou a manipulação dos elementos do fato gerador (abuso de personalidade jurídica, fraude, simulação e sonegação).

Alinhando-se a esse posicionamento, o Parecer Normativo Cosit n. 4 autoriza a imputação de responsabilidade solidária a empresas de um mesmo grupo (que tenham vínculo com a pessoa do contribuinte), quando há comprovação da prática de certos atos ilícitos, vinculados ao fato gerador.

Ocorre que, segundo a posição adotada no Parecer Normativo, esses ilícitos são aqueles que, uma vez praticados em conjunto por empresas do grupo, resultam na frustração do crédito tributário, notadamente quando há "*(i) abuso de personalidade jurídica em que se desrespeita a autonomia patrimonial e operacional das pessoas jurídicas*

mediante direção única ("grupo econômico irregular"); (ii) evasão e simulação e demais atos deles decorrentes; (iii) abuso de personalidade jurídica pela sua utilização para operações realizadas com o intuito de acarretar a supressão ou a redução de tributos mediante manipulação artificial do fato gerador (planejamento tributário abusivo)."

Nada disso se cogita no caso dos autos. Não há acusação de abuso, dolo, ou fraude. Discute-se apenas a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779, sem que tenha havido qualificação de penalidade ou acusação das ilicitudes que, de acordo com o entendimento oficial do próprio Fisco, constituem as hipóteses de interesse comum.

No caso, o Fisco fundamentou a imputação de solidariedade passiva com a alegação de que a Impugnante faria *"parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido pelo fundo*", sendo também uma *"empresa cindida da própria incorporadora*", o que seria bastante para configurar o seu *"interesse comum na situação que constitui o fato gerador da obrigação principal*", nos termos do art. 124, inciso I, do CTN.

Nenhuma participação direta ou indireta da Impugnante na prática do fato gerador sequer foi alegada, muito menos demonstrada ou comprovada, tendo o Fisco se baseado, aparentemente, no mero interesse econômico da CCP, enquanto quotista, nos resultados do Fundo ou do empreendimento imobiliário, em flagrante contrariedade com os parâmetros do próprio Parecer Normativo Cosit n. 4.

Vale destacar que o Parecer Normativo Cosit n. 4 é expresso ao exigir, para a configuração da solidariedade por interesse comum, além do vínculo com a pessoa do sujeito passivo direto (contribuinte, ou responsável por substituição), a **comprovação da participação, comissiva ou omissiva, sempre consciente (dolosa), na realização do ato ilícito com prejuízo ao Fisco.** É o que demonstram as passagens abaixo:

> *"15. Apesar de neste parecer concordar-se com a linha da consulente no sentido de ser possível a responsabilização pelo inciso I do art. 124 do CTN para situação de ilícitos, em geral, ele não implica que qualquer pessoa possa ser responsabilizada.* ***Esta deve <u>ter vínculo com o ilícito e com a pessoa do contribuinte ou do responsável por substituição,</u> comprovando-se o nexo causal em sua participação, comissiva ou omissiva, mas consciente, na configuração do ato ilícito com resultado prejudicial ao Fisco dele advindo****.*
>
> *16. Não é qualquer interesse comum que pode ensejar a aplicação do disposto no inciso I do art. 124 do CTN. O interesse deve ser no fato ou na relação jurídica relacionada ao fato jurídico tributário, como visto acima. Assim,* ***<u>o mero interesse econômico</u>, sem comprovação do vínculo com o fato jurídico tributário (incluídos os atos ilícitos a ele vinculados) <u>não pode</u>***

> ***caracterizar a responsabilização solidária****, não obstante ser indício da concorrência do interesse comum daquela pessoa no cometimento do ilícito.*
>
> (...)
>
> *26. (...) não é qualquer ilícito que pode ensejar a responsabilidade solidária. Ela deve conter um elemento doloso a fim de manipular o fato vinculado ao fato jurídico tributário (vide item 13.1), uma vez que o interesse comum na situação que constitua* ***o fato gerador surge exatamente na participação ativa e consciente de ilícito com esse objetivo****. Há, portanto, em seu antecedente a ocorrência de ato ilícito, que necessariamente implica também a comprovação de vínculo entre todos os sujeitos passivos solidários.*
>
> *26.1 O elemento doloso, por sua vez, constitui-se na vontade consciente de realizar o elemento do tipo ilícito*

Como se vê, o Parecer Normativo Cosit n. 4 é claro em que o interesse comum por ato ilícito tem um conceito restrito, que não alcança as hipóteses de simples interesse econômico, a exigir do Fisco a correspondente comprovação para a fundamentação dos atos de imputação de responsabilidade solidária. Essa observação é suficiente para que se reconheça a inviabilidade do termo de sujeição passiva lavrado ora impugnado, que não comprovou ou sequer alegou a prática de qualquer ato ilícito ou abusivo pela CCP.

No caso, a fundamentação da responsabilidade com base nos fatos de que a CCP faz *"parte do grupo responsável pela incorporação do empreendimento investido*", ou de que é ela mesmo uma "*empresa cindida*" da incorporadora, revela certa confusão entre os pressupostos de incidência do art. 124, inciso I, do CTN, e da norma de equiparação do art. 2º da Lei n. 9779.

De fato, o Fisco parece ter entendido que a alegada cumulação, pela CCP, das posições jurídicas de (a) quotista relevante do Fundo, e (b) incorporador, construtor, ou sócio do empreendimento investido pelo Fundo, seria suficiente para caracterizar não apenas a tributação do Fundo pelo regime geral das pessoas jurídicas, mas também a própria responsabilização da CCP, sob o argumento da existência de interesse comum no fato gerador dos tributos assim apurados.

Com o devido respeito, essa confusão não pode prevalecer, sendo certo que as hipóteses de incidência das duas normas em questão são absolutamente distintas e inconfundíveis, a exigir processos de interpretação e aplicação igualmente separados, sem possibilidade de sua aplicação conjunta, por implicação lógica ou arrastamento.

De um lado, o art. 124, inciso I do CTN disciplina o vínculo de solidariedade entre os coobrigados na hipótese de pluralidade subjetiva no polo passivo da obrigação tributária, permitindo também, segundo o entendimento do Fisco, a responsabilização de pessoas que tenham praticado atos ilícitos dolosos para a ocultação ou a modificação dos elementos do fato gerador, com prejuízo ao erário.

De outro, o art. 2º da Lei n. 9779 veicula uma norma específica antielisiva, que opera por meio de uma ficção, predicando a equiparação dos fundos de investimento imobiliário às pessoas jurídicas, no casos em que o fundo tenha como quotista relevante (com 25% ou mais das quotas do fundo) uma pessoa que seja também incorporadora, construtora ou sócia do empreendimento imobiliário investido.

Como se sabe, as regras específicas antielisivas vêm a reboque do princípio da igualdade, a prevenir que situações substancialmente semelhantes, comparadas sob o critério-medida e a finalidade da regra de tributação, recebam o mesmo tratamento tributário.

O objetivo declarado da norma, no caso, é prevenir o desvirtuamento da isenção do art. 16 da Lei n. 8668 como um mecanismo de concorrência desigual entre os fundos de investimento imobiliário e as pessoas jurídicas que se se dedicam ao mesmo tipo investimento[4]. Esse objetivo se revela, também, pelo caráter excepcional da norma específica antielisiva, cuja escopo é limitado por critérios quantitativos (participação relevante de 25%) e qualitativos (cumulação de posições jurídicas), nos precisos termos do seu preceito legal.

Observe-se, nessa medida, que a incidência da norma do art. 2º da Lei n. 9779 não pressupõe ou exige qualquer forma de participação direta ou indireta do quotista relevante na consumação dos fatos geradores devidos pelo fundo desqualificado.

Assim mesmo, a norma não exige a observação ou a comprovação de qualquer abuso ou ilegalidade, bastando à sua incidência a presença da hipótese delimitada de forma expressa no preceito legal, sem qualquer juízo de valor quanto à compatibilidade da conduta relativamente a outras normas do ordenamento.

---

[4] A exposição de motivos da Medida Provisória n. 1788, convertida na Lei n. 9779, explica: *"para evitar a concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades, o art. 2º do Projeto determina que sejam os rendimentos do fundo tributados segundo as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, nas hipóteses em que este permitir participação superior ao limite de vinte e cinco por cento ao incorporador, construtor ou sócio do empreendimento imobiliário".*

Desse modo, em um primeiro plano, vê-se que a simples incidência, no caso, do art. 2º da Lei n. 9779 (o que se admite apenas por hipótese), não seria suficiente para caracterizar a aplicação do inciso I do art. 124 do CTN, por falta dos pressupostos de incidência da norma de responsabilidade, consoante a interpretação defendida pelo próprio Fisco, no Parecer Normativo Cosit n. 4.

Essa primeira observação já seria suficiente para afastar a responsabilidade atribuída à Impugnante, haja vista a improcedência da confusão entre os pressupostos do art. 124, inciso I, do CTN, e do art. 2º da Lei n. 9779.

Não fosse isso bastante, e embora qualquer alegação em contrário não tenha sequer sido produzida pelo Fisco, convém destacar a absoluta ausência, neste caso, de qualquer conduta ilegal ou abusiva que possa ser suscitada de alguma forma justificar a manutenção da responsabilidade atribuída à Impugnante.

No caso, todos os atos societários descritos no TVF foram praticados às claras e com absoluta adequação às respectivas causas jurídicas, sem a utilização ou o emprego de qualquer artifício para prevenir a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779, ou de qualquer forma manipular ou ocultar os fatos geradores de tributos ou gerar algum prejuízo ao Fisco. Aliás, os documentos coletados durante a fase de fiscalização revelam evidência indisfarçada de todos os atos e fatos como eles realmente se deram e foram desejados, não se podendo deles extrair qualquer intento de lesar o Fisco ou de desrespeitar uma norma jurídica sequer.

A própria operação de cisão parcial da CBR, cujo acervo cindido foi vertido na constituição da CCP, em 2007 (muitos anos após o início da vigência Lei n. 9779), revela tão somente o objetivo do grupo de racionalizar os seus negócios, mediante a segregação dos investimentos em empreendimentos mantidos para geração de renda com locação ou arrendamento, que têm características, publico final e competidores distintos dos empreendimentos investidos para venda, cujos investimentos foram mantidos na CBR, com ganhos de especialização e eficiência. Trata-se de ato legítimo, cuja finalidade foi devidamente descrita na Proposta e Justificação da Cisão Parcial (fl. 560), sem qualquer relação com os tributos exigidos nestes autos.

A sujeição do fundo ao tratamento tributário do art. 16 da Lei n. 8668, que se deu de forma consistente desde sua constituição, não decorre de qualquer ato ilícito ou abusivo, revelando, quando muito, uma divergência de interpretação do art. 2º da Lei n. 9779, decorrente da adoção, pelo Fisco, de uma interpretação excessivamente ampla dos conceitos de “construtor”, “incorporador” e “sócio do empreendimento”, sem que esse

fato seja suficiente para caracterizar, no limite, qualquer ato ilícito diferente do mero inadimplemento de tributos.

Esse fato é corroborado não apenas pela falta da exigência da qualificação da multa de ofício, mas pelo fato de que, entre 2014 a 2016, a Rio Bravo foi submetida a fiscalizações com foco nos fundos de investimento por ela geridos ou administrados, e não houve qualquer apontamento em relação ao Fundo (doc. 06 da resposta ao TIF n. 1).

E se não há ato ilícito ou abusivo, há ainda menos um ato ilícito que seja imputável à Impugnante, cabendo repisar que o caso trata de um fundo imobiliário sujeito à disciplina da Lei n. 8668 e à fiscalização da CVM, com ações negociadas na B3 e demonstrações financeiras auditadas, com autonomia patrimonial e administrativa e integral observância de seu Regulamento e da Instrução CVM n. 472.

Nesse ponto, vale repisar que, de acordo com o próprio Parecer Normativo Cosit n. 4, o art. 124, inciso I, do CTN, não autoriza a atribuição de responsabilidade em razão da simples existência de vínculos pessoais ou societários, sendo necessária, para tanto, a efetiva comprovação da existência de "grupo econômico irregular", por abuso de personalidade jurídica ou confusão patrimonial. Veja-se:

> *"20.2. (...) a terminologia "grupo econômico" deve ser lida com cuidado, pois é plurívoca. O seu conceito não pode ser dado de forma aleatória, genérica, para qualquer situação. É a regra-matriz específica que determina o antecedente jurídica que gera uma sanção como consequente jurídico. Pode ocorrer de em uma determinada situação os requisitos para a configuração do que se denomina 'grupo econômico' sejam mais restritos, ou mesmo distintos, do que em outra.*
>
> (...)
>
> *22. Desta feita, não é a caracterização em si do grupo econômico que enseja a responsabilização solidária, mas sim o <u>abuso de personalidade jurídica, a qual existe apenas formalmente</u>, uma vez que inexiste autonomia patrimonial e operacional. Nesta hipótese, a divisão de uma empresa em diversas pessoas jurídicas é fictícia. A direção e/ou operacionalização de todas as pessoas jurídicas é única. O que se verifica nessa hipótese é a existência de um <u>grupo econômico irregular</u>, terminologia a ser utilizada no presente Parecer Normativo.*
>
> *(...)*
>
> *24. Por fim, uma variável para a criação do grupo irregular é a corriqueira situação de confusão patrimonial com intuito de fraude a credores, principalmente à Fazenda Nacional. Seu objetivo é não só a manipulação da*

> *ocorrência dos fatos geradores futuros, mas também ocultar os reais sócios do empreendimento e/ou esvaziar o patrimônio referente ao passivo tributário. (...)*
>
> *25. Nessa toada, há que se ter a comprovação pela fiscalização da existência de grupo irregular, que, repita-se, não se confunde com o grupo econômico de fato legítimo. Deve-se comprovar o cometimento do ilícito tributário, mesmo que por prova indireta ou indiciária, pois mero interesse econômico no lucro não é passível de responsabilização solidária." (grifos no original)*

Como se vê, a hipótese de "grupo econômico irregular" é manifestamente inaplicável ao caso, haja vista não apenas a falta de qualquer alegação nesse sentido, mas também o fato de que se trata de um fundo de investimento imobiliário que existe desde 1997 (antes mesmo da publicação da Lei n. 9779, que ocorreu em 21.1.1999), com prazo indeterminado e administração independente, com quotas negociadas na B3(ABCP11) e **mais de 21 mil quotistas**. Nessas condições, não se pode sequer cogitar da mínima possibilidade da caracterização do Fundo como um artifício criado com o fito de reduzir ou suprimir a tributação.

Seja como for, essas questões não foram sequer alegadas, nenhum indício de qualquer irregularidade tendo sido também apresentado para justificar a imputação de solidariedade, ou assentar o envolvimento da Impugnante na prática de qualquer ato nesse sentido.

Todo o exposto acima é suficientes para demonstrar que, à falta de simulação ou abuso de personalidade jurídica, não pode haver imputação de responsabilidade solidária às empresas do grupo.

No caso, em que essas patologias não foram provadas, ou sequer alegadas, é imperativa da determinação da exclusão da Impugnante do rol de devedores solidários, sendo importante destacar também a falta de alegação ou prova da "*participação direta e consciente*" da Impugnante em qualquer ato ilícito ou abusivo, com dolo específico de lesar o erário ou obter vantagem tributária.

A esse respeito, resta destacar, ainda, a inexistência de **motivo para simular**, sendo certo que os **resultados do empreendimento distribuídos ao fundo são integralmente tributados pela CCP** (doc. 02), sem que daí se possa extrair qualquer vantagem fiscal que lhe seja direta ou indiretamente atribuível em razão da utilização do Fundo para a capitalização do investimento.

Por todo o exposto, a aplicação do entendimento do próprio Fisco, contido no Parecer Normativo Cosit n. 4, é suficiente para que seja determinada a exclusão da

Impugnante do polo passivo dos autos de infração, em relação aos tributos alegadamente devidos pelo FII Grand Plaza Shopping.

Para além de caracterizar o vício formal do ato administrativo, por ausência de fundamentação, essas observações atestam a insubsistência da responsabilidade solidária imputada à impugnante, por ausência absoluta dos motivos autorizadores da aplicação do art. 124, inciso I, do CTN.

Por fim, a fim de reforçar o exposto, cabe tecer alguns comentários acerca das decisões já proferidas pelo CARF, em que se discutiu a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779, especificamente os casos dos fundos "Superquadra" e "Península".

No caso "Superquadra", de acordo com o relato do acórdão n. 1401-001.136, de 12.3.2014, houve a acusação de simulação na transferência meramente aparente das quotas de fundo de investimento imobiliário, com o objetivo de fraudar a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779. Na situação analisada, o fundo foi constituído em 18.9.1998, tendo como quotista relevante uma sociedade que era também a incorporadora/construtora do empreendimento. Após o advento da Lei n. 9779, o quotista relevante firmou com um de seus funcionários um contrato de mútuo, emprestando-lhe recursos para a aquisição das próprias quotas, a fim de manter sua participação em um percentual inferior a 25% e assim assegurar a aplicação da isenção do art. 16 da Lei n. 8663. Observe-se que o negócio não envolveu transferência de disponibilidades, mas simples permutações entre contas patrimoniais, sendo as quotas de forma parcelada, à medida em que os resultados do fundo eram distribuídos. Ao analisar o caso, o CARF decidiu manter a exigência de IRPJ e CSL, a multa qualificada, e a responsabilidade solidária do quotista que montara a operação simulada para fraudar a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779.

No julgado, embora a questão da responsabilidade solidária do quotista não tenha sido sequer examinada, em razão da preclusão das alegações apresentadas pela defesa, vê-se que o reconhecimento do interesse comum foi alicerçado na alegação de simulação na transferência das quotas do fundo com o fim de fraudar a aplicação do art. 2º da Lei n. 9779. Essa observação revela a impossibilidade de se aplicar, no presente caso, o mesmo entendimento que justificou a imputação de responsabilidade solidária ao quotista relevante em questão.

O caso do fundo "Península", por sua vez, foi objeto de várias decisões da 1ª e da 3ª Seções do CARF (acórdãos n. 1301-00.994, n. 1302-002.053, n. 1402-002.320, n. 3401-007.236) e da 1ª Turma da CSRF (acórdãos n. 9101-004.580 e n. 9101-004.090), em que se divergiu acerca da possibilidade da aplicação do art. 2º da Lei n. 9779 na

hipótese em que quotista único do fundo de investimento que também possuía o controle da empresa que alienara os imóveis ao fundo para, em seguida, contratar o seu aluguel. Sem a necessidade de entrar nos detalhes da situação fática ali examinada, que decerto tem diferenças relativamente ao presente caso, parece relevante destacar que, tal qual nesta autuação, não houve nas autuações ali julgadas a acusação de simulação ou de qualquer patologia nos negócios celebrados, sequer se tendo discutida a possibilidade da aplicação do art. 124, inciso I, do CTN, para a responsabilização do quotista relevante do fundo desqualificado. Esses fatos servem de evidência que, ao contrário do que parece ter entendido o Fisco no caso concreto, a eventual aplicação do art. 2º da Lei n. 9779 não é suficiente para a caracterização do interesse comum do quotista na realização dos fatos geradores das obrigações devidas pelo fundo.

Por todas as considerações acima, e de acordo com o entendimento adotado pelo próprio Fisco no Parecer Normativo Cosit n. 4, requer-se o pronto cancelamento do termo de sujeição passiva lavrado em face da Impugnante, haja vista a absoluta falta do interesse comum exigido pelo art. 124, inciso I do CTN.

4. Mérito: improcedência da autuação lavrada contra o FII Grand Plaza Shopping

Caso seja mantida sujeição passiva da impugnante, o que se admite apenas para fins argumentativos, a impugnante se reporta às razões apresentadas pelo FII Grand Plaza Shopping, que devem ser consideradas como parte integrante da presente defesa, conforme os fundamentos resumidos abaixo:

(...)

Com base nesses fundamentos acima, em relação aos quais a ora Impugnante remete aos termos da defesa apresentada pelo FII Grand Plaza Shopping, ratificando-os em sua integralidade, requer-se, no mérito, o cancelamento integral dos lançamentos de IRPJ, CSLL e IRRF, com as correspondentes multas e consectários legais.

5. Pedidos

Pelo exposto, requer-se o conhecimento e o provimento desta impugnação, a fim de que:

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

- Preliminarmente, seja declarada a nulidade dos autos de infração, por carência de fundamentação e cerceamento de defesa, para que seja determinada a exclusão da Impugnante do rol de devedores solidários, sob pena de contrariedade ao art. 2º, parágrafo único, inciso VII, da Lei n. 9784 e ao art. 9º, do Decreto n. 70235;

- seja declarada o erro de sujeição passiva nos autos de infração, para que seja determinada a exclusão da Impugnante do rol de devedores, seja (a) pela impossibilidade da utilização do art. 124, inciso I, do CTN, para a imputação de sujeição passiva a terceiros, ou, (b) pela inexistência, no caso, de interesse comum "por ato ilícito", na forma exigida pelo Parecer Normativo Cosit n. 4/18;

- no mérito, sejam julgados improcedentes os lançamentos de ofício de IRPJ e CSLL lavrados em face do FII Grand Plaza Shopping, declarando-se o descabimento da aplicação do art. 2º da Lei n. 9779, e cancelando-se a integralidade do crédito tributário, nos termos requeridos e de acordo com os fundamentos deduzidos pelo FII Grand Plaza Shopping em sua Impugnação, os quais a Impugnante ratifica, em toda a sua extensão.

Em atenção ao disposto no art. 16, inciso V, do Decreto n. 70235, com redação dada pela Lei n. 11196, de 21.11.2005, o impugnante informa que não está questionando judicialmente a matéria discutida nestes autos.

Requer-se, por fim, que as futuras intimações sejam feitas em nome de seus advogados devidamente constituídos através da anexa procuração, no endereço a seguir indicado: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 758, 16º andar, 04542-000, São Paulo – SP.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 23 de setembro de 2020.

Bruno Fajersztajn Marcio Pedrosa Junior

Mariz de Oliveira e
Siqueira Campos
ADVOGADOS

OAB-SP 206.899 OAB-SP 384.316

./mpj05020

85880000000-8 24000185112-0 10590001909-0 75820210211-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Fundo de Investimento Imobiliario Grand Plaza Sho

07 - Data de Vencimento
11/02/2021

02 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 24,00

03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe
01.201.140	(11)3074-6000	1

09 - Número do DARE
210590001909758

06 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

Emissão: 12/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Banco

210590001909758-0001

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento

DARE-SP
Documento Detalhe

01 - Código de Receita – Descrição
304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo

02 - Código do Serviço – Descrição
TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)

19 - Qtde Serviços: **1**

15 - Nome do Contribuinte
Fundo de Investimento Imobiliario Grand Plaza Sho

03 - Data de Vencimento
11/02/2021

04 - Cnpj ou Cpf
01.201.140/0001-90

06 -

09 - Valor da Receita
R$ 24,00

12 - Acréscimo Financeiro
R$ 0,00

16 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065 Sao Paulo SP

05 -

07 - Referência

10 - Juros de Mora
R$ 0,00

13 - Honorários Advocatícios
R$ 0,00

18 - Nº do Documento Detalhe
210590001909758-0001
Emissão: 12/01/2021

17 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

08 -

11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração
R$ 0,00

14 - Valor Total
R$ 24,00

85880000000-8 24000185112-0 10590001909-0 75820210211-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Fundo de Investimento Imobiliario Grand Plaza Sho

07 - Data de Vencimento
11/02/2021

02 - Endereço
Av. Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-065 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 24,00

03 - CNPJ Base / CPF	04 - Telefone	05 - Quantidade de Documentos Detalhe
01.201.140	(11)3074-6000	1

09 - Número do DARE
210590001909758

06 - Observações
Proc. Origem 2303136-97.2020.8.26.0000 - Tribunal De Justiça

Emissão: 12/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Contribuinte

Comprovante de pagamento

DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP via contribuinte

Dados do pagamento

CNC: **341**
Agente Arrecadador: **BANCO ITAÚ S/A**
Número do controle do DARE: **210590001909758**
Valor: **R$24,00**
Código de barras: **858800000008 240001851120 105900019090 758202102110**
Autenticação: **34112012100000028482721**

Dados da conta debitada

Nome: **ANDRE ELIAS SCHWARTZ**
Agência: **8161** Conta: **13246-2**

Informações importantes

- Comprovante de pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT 126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo 13840-1112955-2016
- Pagamento efetuado em sábado, domingo ou feriado, será quitado no próximo dia útil.
- O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

Pagamento efetuado em 12/01/2021 às 14:42:49 via Internet, CRLT 202101128457700

Autenticação digital Itaú: **57AD29110941C665D21CE670887D637B2869609E**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0008/2021, foi disponibilizado na página 132/146 do Diário de Justiça Eletrônico em 14/01/2021. Considera-se a data de publicação em 15/01/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Felipe Emmanuel de Figueiredo (OAB 375462/SP)

Teor do ato: "Vistos. Em razão da matéria, a competência absoluta para processar e julgar este feito é de uma das Varas Empresariais e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da Capital. Redistribua-se, pois, o processo livremente a uma das aludidas varas, com urgência e independentemente de publicação. Intime-se."

SÃO PAULO, 14 de janeiro de 2021.

Rick Shodi Shikai
Coordenador

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
31ª VARA CÍVEL
Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

C O N C L U S Ã O

Na data abaixo, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a). Juiz(a) de Direito da 31ª Vara Cível Central de São Paulo, Eu, Maria Inês, escrevente, subscrevi.

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente -**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Mariana de Souza Neves Salinas

Vistos.

Cumpra-se a decisão de fl. 594 com urgência.

Intime-se.

São Paulo, 14 de janeiro de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp1vemp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

CERTIDÃO

Processo Digital n°:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe – Assunto:	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

C E R T I D Ã O

Certifico e dou fé que analisei a petição inicial e constatei que houve:

(x) pedido de tutela de urgência;

(x) o recolhimento das custas iniciais do processo - fls. 52;

(x) o recolhimento das custas de mandato - fls. 54;

(x) o recolhimento das custas de citação via postal - fls. 56;

( ) o pagamento de diligências citação por oficial de justiça - fls. *;

(x) a vinculação da utilização das guias de fls. 52 e 54 ao Portal de Custas, nos termos do § 6º do artigo 1093 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

( ) o requerimento de justiça gratuita;

( ) o requerimento de diferimento de recolhimento de custas iniciais;

(x) o requerimento de segredo de justiça;

( ) o requerimento da tramitação prioritária do feito – Estatuto do Idoso;

(x) a juntada de procuração;

(x) a juntada do contrato social;

( ) a juntada de ficha cadastral da Junta Comercial - PJ;

( ) a juntada de documentos pessoais;

( ) a juntada de comprovante de endereço;

( ) a especificação do valor da causa;

( ) erro no cadastro;

( ) erro na categorização dos documentos.

Nada Mais. São Paulo, 15 de janeiro de 2021. Eu, ___, Felipe de Moraes Maciel, Oficial Maior.

warde advogados

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação de aditamento à inicial no prazo legal e da interposição de recurso contra a r. decisão de fls. 594, apresentar **manifestação ao pedido de reconsideração de fls. 595/615**, o que faz nos seguintes termos.

São Paulo
Alameda Itu, 852 - 7º andar - CEP 01421-002
Jardim Paulista - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 8207 | 5594 8207
Fax: 55 (11) 3061 9590

Brasília
SHIS QL 26, Conjunto 6, Lote 19
CEP: 71665-165 – Brasília – DF – Brasil
Tel.: 55 (61) 3322 6408 | 3037 1229

warde.com.br

warde advogados

[I]

UM NECESSÁRIO *CHAMAMENTO À ORDEM:*

O QUE QUER A CCP?

1. Desde o início desse litígio, a Rio Bravo vem difundindo ao mercado e replicando nesses autos a mentirosa afirmação de que a CCP teria se oposto à cisão parcial do FII Grand Plaza com o fim específico de prejudicar seus cotistas pulverizados, pois sua única intenção seria barrar a proposta de reestruturação para que esses outros cotistas continuem respondendo pelos potenciais – e ainda em discussão – débitos tributários futuros que o fundo terá contra si.

2. Foi o que a Rio Bravo fez quando da divulgação, em 29.12.2020, do fato relevante informando a suspensão dos efeitos da *Consulta Formal nº 01/2020* (doc. 1), quando aproveitou para afirmar que a CCP, ao promover a presente demanda, teria "*opt*[ado] *por uma saída danosa para o Fundo, seus cotistas e o mercado de fundos imobiliários em geral*", em vez de buscar uma composição. E isso é também o que a Rio Bravo vem fazendo nas manifestações apresentadas nestes autos (fls. 477/490 e 521/546). O mesmo, inclusive, faz o FII Grand Plaza (fls. 595/615).

3. Nada mais absurdo, porém.

4. Esse expediente vil não passa de uma tentativa nada nobre promovida pela administradora de criar um atrito inexistente entre a CCP e os cotistas pulverizados, para o fim de manejar esses últimos para que adiram em massa à proposta atual – **única e unilateralmente apresentada** – de reestruturação do FII Grand Plaza, sabidamente lesiva ao FII Grand Plaza e à autora.

5. Como se verá nos itens 21/33, *infra*, a CCP nunca se manifestou contrariamente ao desejo de reestruturação do fundo. E sua intenção, aliás, é resolver essa pendência o mais rápido possível, tanto que ela própria está reunindo o material necessário para já nos próximos dias convocar uma assembleia geral de cotistas apresentando propostas alternativas à cisão, oportunidade em que todos os cotistas poderão participar **conjuntamente** dessa deliberação, optando pelo melhor formato de remodelação do fundo segundo os interesses da coletividade de cotistas, e não os da administradora.

warde advogados

6. A presente ação, portanto, muito longe de buscar *uma saída danosa para o Fundo e seus cotistas*, tem o objetivo único de **permitir que a CCP, cotista titular de mais de 61% das cotas do FII Grand Plaza, participe ativamente das deliberações que decidirão sobre o futuro do patrimônio do Fundo**. Nada além disso.

7. Por isso é completamente sem sentido se falar em desconsideração do voto da CCP, na *Consulta Formal nº 01/2020*, sob o pretexto de um suposto conflito de interesses, nos termos do art. 24[1] da Instrução CVM nº 472/08 (doc. 2), que regula os fundos de investimento imobiliário, já que não há um conflito entre os interesses da CCP e do FII Grand Plaza (cf. itens 68/88, *infra*).

8. Há, isso sim, uma **coincidência** de interesses da autora com os do fundo, já que sua recusa pelo modelo apresentado pela Rio Bravo busca não só evitar o acréscimo indevido do passivo potencial (cf. itens 78/84, *infra*[2]), mas também que quase 40% do patrimônio do FII Grand Plaza seja dele subtraído para a criação de um novo FII que já nascerá se dizendo isento de responsabilidade pelos possíveis débitos fiscais aqui referidos (cf. itens 70/77, *infra*).

9. Quando muito, então, poder-se-ia falar em divergência de interesses **entre dois grupos de cotistas** (*i.e.*, a CCP e os pulverizados), mas isso não configura o conflito do art. 24 da ICVM nº 472/08, tampouco poderia ser usado de desculpa para ceifar o direito de um desses grupos participar da votação objeto do dissenso, como quer fazer a Rio Bravo. Nesse cenário, seria o caso, no limite, de se reconhecer a existência de conflito tanto da CCP quanto dos cotistas pulverizados, de modo que ou valem todos os votos ou nenhum.

10. Mas isso não atende aos interesses da Rio Bravo. O que ela quer mesmo é emplacar a saída mais vantajosa **para ela, administradora**, e não para o Fundo.

11. A CCP, muito embora tenha a maior participação no FII Grand Plaza, **não é administradora ou gestora do fundo**, já que a contratada para esse papel foi mesmo

---

[1] "Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo. [...]
§1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: [...]
VI – O cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo".

[2] No mesmo sentido, veja-se a manifestação de voto contrário da CCP, que se encontra encartada às fls. 461/465 dos autos.

warde advogados

a Rio Bravo. Competia à administradora, como se disse na petição inicial, a responsabilidade por promover toda a gestão do FII Grand Plaza, inclusive no que concerne aos ajustes necessários para evitar e dirimir controvérsias com a Receita Federal em relação a um suposto descumprimento da Lei nº 9.779/99, como o art. 4º[3] desta deixa absolutamente claro.

12. Sucede que, ao não desempenhar sua função da maneira correta, a Rio Bravo, seja deliberadamente, seja por omissão, deu causa à constituição da controvérsia tributário aqui tratado, que, embora ainda sujeito a discussão, hoje perfaz R$ 160 milhões[4]. Inclusive, tivesse a administradora agido de maneira diligente, deveria ela ao menos ter buscado evitar a discussão que se trava com a Receita. Nada disso foi feito.

13. Daí que, conhecedora de sua responsabilidade, a Rio Bravo agora tenta operar o fundo para promover uma reestruturação que acabe deixando apenas a CCP, cotista com maior participação, como responsável pelo pagamento do suposto débito fiscal, tentando, com isso, livrar-se de se ver cobrada por esses valores.

14. Por isso ela defende com tanto ardor a proposta submetida aos cotistas, porque ela cria uma estrutura em que todo o potencial passivo tributário hoje em discussão administrativa será herdado exclusivamente pela CCP.

15. A Rio Bravo sabe muito bem de tudo isso, não sendo outro o motivo pelo qual ela mente despudoradamente ao mercado, afirmando que ela teria se reunido com a CCP, "*previamente à proposta da Consulta Formal, para que pudesse ser fornecida alguma opção de alteração da estrutura do Fundo para os cotistas minoritários*", aduzindo ainda que nessas reuniões "[d]*iversos cenários foram analisados e todos os contatos e negociações seguiam de forma amigável, uma vez que se buscava um cenário positivo para ambas as partes e com assessoria de três escritórios de advocacia contratados pela Rio Bravo*" (doc. 1).

---

[3] "Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei**, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo**" (destacou-se).

[4] Sendo certo, porém, que esse valor será acrescido, ainda, das autuações referentes aos exercícios de 2019 e 2020, já que o auto de infração lavrado pela Receita Federal versa apenas sobre os exercícios fiscais de 2016 a 2018 (fls. 82/342).

warde advogados

16. Com a devida vênia, pura balela.

17. A Rio Bravo, diga-se com a ênfase necessária, **nunca trouxe à CCP qualquer outra proposta de reestruturação do FII Grand Plaza** (cf. itens 34/47, *infra*)!

18. A única saída defendida pela administradora desde o princípio sempre foi a cisão parcial aqui discutida, que, além de nunca ter sido devidamente tratada com os cotistas em assembleia, com a exposição de seus riscos e benefícios, ainda lhes é extremamente lesiva, como aqui tantas vezes dito.

19. Mas essa é a única proposta que tem alguma chance de livrar a Rio Bravo de responder perante a integralidade dos cotistas pela sua irresponsabilidade na administração do fundo, o que ela busca fazer passando a potencial conta para a CCP. E também por ser a administradora a responsável pela contratação de procuradores que representarão o fundo judicialmente, não surpreende que o FII Grand Parque tenha aderido na íntegra às suas teses suscitadas pela Rio Bravo.

20. Isso, porém, a autora não aceita e não aceitará.

[II]
A CCP NÃO OPÕE À RESTRUTURAÇÃO DO FUNDO GRAND PLAZA

21. Na mesmíssima linha adotada pela Rio Bravo em seu pedido de reconsideração já respondido pela CCP (cf. fls. 578/588), o novo ingressante neste feito, o FII Grand Plaza, tenta convencer esse MM. Juízo de que a requerente seria obstinadamente contrária a toda e qualquer sorte de reestruturação do dito fundo.

22. Praticamente ecoando as palavras da Rio Bravo[5], na petição de fls. 595/615 o FII Grand Plaza, o próprio fundo cujo destino se discute nestes autos, busca caracterizar a CCP como uma cotista altamente egoísta, intransigente, perversa mesmo,

[5] Que, aliás, é quem representa o FII Grand Plaza e quem constituiu, instruiu e contratou a representação processual do fundo (fls. 616/646).

que, embora ciente do potencial risco tributário que hoje paira sobre o fundo, estaria disposta a corrê-lo de bom grado apenas para prejudicar os cotistas minoritários. Inclusive seria esse, sugere o autor da indigitada petição, o verdadeiro desejo por trás da presente demanda: destruir os ativos do FII Grand Plaza, fundo do qual, não é demasiado lembrar, **a autora tem mais de 61% das cotas**.

23. Ora, não é preciso grande esforço para perceber que essa definitivamente não é a verdade, e que a tendenciosidade com que o FII Grand Plaza tenta distorcer os fatos, com a devida franqueza, nem mesmo faz sentido. Afinal, aceitar essa versão seria crer que a CCP, uma experiente empresa do segmento imobiliário, estaria inclinada a cometer um verdadeiro suicídio empresarial, prejudicando o seu próprio patrimônio e colocando em jogo o futuro de sua expressivíssima participação no FII Grand Plaza, tudo para *emular* os cotistas minoritários (cotistas que, verdade seja dita, a CCP sequer sabe quem são).

24. Embora essa criativa tese não convença, faz-se necessário desmitificá-la desde logo para deixar claro que **a CCP não se opõe, nem nunca se opôs à reestruturação do FII Grand Plaza**.

25. Estando ela plenamente ciente do potencial risco tributário que hoje ali há – tendo em vista a autuação já lavrada –, sua intenção não é outra senão encontrar uma forma lícita de resolver essa fragilidade o mais rápido possível, eliminando qualquer risco de novas autuações fiscais seja contra si, contra o fundo ou contra os demais cotistas[6], sem, porém, lesar injustamente qualquer titular de cotas do fundo.

26. Até porque, observe-se, mantida a atual configuração do FII Grand Plaza, também a própria CCP acaba estando sujeita a novas autuações, valendo lembrar ainda que, como a própria requerida Rio Bravo esclareceu, ela e a CCP foram consideradas solidariamente responsáveis, perante a Receita Federal, pelo passivo tributário do FII Grand Plaza. Ou seja, manter a atual estrutura, para a CCP, é o mesmo que aumentar os potenciais riscos também para si.

[6] E isso tudo, é importante frisar, muito embora a CCP declaradamente não concorde com as teses das quais a Receita Federal se valeu para impor a autuação fiscal tratada nestes autos.

warde advogados

27. Agora, essa intenção de resolver o problema o quanto antes não se confunde, de maneira alguma, com a aceitação cega e incondicional de qualquer proposta que a Rio Bravo, na condição de administradora do fundo, venha a propor. E isso ganha relevo especialmente quando o modelo sugerido (*rectius*: forçado) pela administradora, como se dá na espécie, tem o potencial de causar severos prejuízos à autora, aos cotistas em geral e ao próprio FII Grand Plaza, exatamente como narrado na petição inicial.

28. Ora, a CCP não nega que é necessária uma remodelação do FII Grand Plaza para proteger de forma definitiva seus cotistas de eventuais autuações fiscais futuras. Ela só rejeita, isso sim, e aí o faz com muita veemência e propriedade, a proposta que a Rio Bravo, de forma absolutamente autoritária, abusiva e muito ardilosa tenta impor ao FII Grand Plaza e à cotista com maior participação nele.

29. No modelo atual de reestruturação, único aberto aos cotistas para votação, a Rio Bravo (que, aliás, era a responsável primeira por ter evitado a criação da controvérsia tributária que hoje ronda o FII Grand Plaza, como manda o art. 4º[7] da lei 9.779/99) quer fazer uma verdadeira *manobra* **para deixar tal demanda exclusivamente com a CCP, para que a autora pague sozinha a multimilionária controvérsia que, na verdade, foi constituída sobre o FII Grand Plaza como um todo – e, *a fortiori*, contra todos os cotistas**.

30. A CCP obviamente não concorda e não pode concordar com essa alternativa, ainda mais quando verificados os riscos já mencionados na inicial de caracterização de potencial fraude tributária, que aumentariam a autuação com uma multa de impressionantes 150%, já que o FII Grand Plaza, após a operação proposta pela Rio Bravo, sequer teria condições de pagar o débito hoje existente (cf. itens 89/100, *infra*). E isso, apesar de se tratar de mera hipótese, mesmo assim não pode consistir em um dos riscos da operação proposta pela Rio Bravo.

[7] "Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei**, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo**" (destacou-se).

warde advogados

31. Não foi por outro motivo que, como já informado na manifestação preliminar de fls. 578/588, a CCP procurou um escritório especializado nesse tipo de matéria, especialmente em fundos de investimento, o Velozza Advogados, para ajudá-la na implementação de reestruturação verdadeiramente apta a mitigar eventuais riscos fiscais e que não prejudique injustamente nenhum cotista.

32. Assim que esses novos projetos ou novas propostas estiverem devidamente acabados, a CCP, adiante-se aqui, os submeterá para aprovação pelos cotistas do FII Grand Plaza.

33. Dito tudo isso, a verdade é que a questão posta nestes autos é deveras simples: a Rio Bravo, enquanto administradora do FII Grand Plaza, quer promover uma robusta reestruturação do fundo, com graves efeitos para todos os cotistas, inclusive com o manejo impróprio de uma controvérsia multimilionária, mas quer fazê-la do seu jeito, segundo as suas próprias regras e juízo, sem considerar o voto da CCP, que é justamente a cotista titular de mais de 61% das cotas do indigitado fundo.

[III]
PROPOSTA ÚNICA

34. Chega a ser inusitado que a Rio Bravo e o FII Grand Plaza – este quase que agindo como um títere de sua administradora – tenham a coragem de contrariar tudo o que transcorreu nos últimos meses do ano passado para dizer que "várias propostas de reestruturação do fundo teriam sido debatidas entre a administradora e a CCP", e que esta teria se dado como muito satisfeita pela escolha da proposta submetida na *Consulta Formal nº 01/2020*.

35. É ainda mais curioso que, para provar a existência dessas muitas propostas e sua larga discussão supostamente ocorrida entre os cotistas, os requeridos tenham apelado para a apresentação acostada às fls. 550/576 e 665/691 (apresentações idênticas), elaborada por renomado escritório de Direito Tributário contratado pela Rio Bravo.

warde advogados

36. Isso porque, e aqui é importante repetir o que já dito na inicial, **a CCP jamais foi consultada pela Rio Bravo sobre a adoção de outras propostas de reestruturação do FII Grand Plaza** que não aquela unilateralmente submetida à coletividade dos cotistas na consulta formal aqui impugnada.

37. Inclusive, o arquivo em *power point* acostado a estes autos tanto pela Rio Bravo (cf. fls. 550/576) quanto pelo FII Grand Plaza (fls. 665/691), trazendo as muitas propostas alegadamente debatidas com a autora, **era completamente desconhecido pela CCP até ser trazido aos autos**, assim como também o eram as propostas de reestruturação ali apresentadas.

38. É dizer: a autora sequer tinha conhecimento desse documento ou do fato de que outras alternativas de reestruturação tinham sido apresentadas a Rio Bravo.

39. A Rio Bravo trouxe à CCP, desde o fim do ano passado, uma única saída: a que ela própria achava mais vantajosa e que, a despeito da posição contrária da autora, acabou submetendo aos demais cotistas e que pretendeu emplacar de qualquer jeito, que consiste justamente na operação impugnada nestes autos.

40. Aliás, sobre esse tema, é curioso notar que, a partir das apresentações acima referidas, quer parecer que **nem mesmo o escritório consultado pela Rio Bravo sugeriu a adoção da proposta de cisão de fundo que ela agora quer implementar à força**, com a cisão parcial do FII Grand Plaza e a versão da participação dos minoritários para um "novo fundo", livre da controvérsia tributária.

41. Pelo contrário, como se lê da conclusão daquela apresentação (fls. 576 e 691), a sugestão dos tributaristas consultados foi pela adoção da "Segunda Alternativa"[8], a qual está descrita nas fls. 666/682 dos autos, e que prevê a criação de uma SPE – Sociedade de Propósito Específico – que teria como única sócia a CCP.

42. Sem entrar no mérito dessa proposta que parece ser a apontada como mais satisfatória pelo escritório consultado, o que se vê de pronto é que não há a abusada tentativa da Rio Bravo de excluir os cotistas minoritários – e com eles 40% do fundo –

[8] "Dito isso, se não houver outras premissas ou ressalvas que desconhecemos, **recomenda-se a segunda alternativa**, pois é mais eficiente do ponto de vista fiscal e equivalente às demais sob o aspecto regulatório" (fls. 691 – destacou-se).

warde advogados

da responsabilidade tributária hoje em discussão, e deixar a CCP como única responsável pela demanda tributária do FII Grand Plaza.

43. Por algum motivo, essa alternativa nunca foi apresenta à CCP ou aos demais cotistas, assim como também não o foram as demais propostas de reestruturação. A Rio Bravo fez tudo do seu jeito, e agora tenta se esconder atrás de uma urgência que ela própria criou para justificar a irrazoabilidade das suas escolhas.

44. Neste ponto, vale recordar que, como demonstrado na petição inicial da autora, nos termos do art. 4º da Lei nº 9.779/99, a responsabilidade pela devida adequação do FII Grand Plaza às regras tributárias aplicáveis à espécie sempre foi da Rio Bravo, que está na posição de administradora do fundo há mais de quinze anos e que nunca se dispôs a apresentar soluções para evitar controvérsia tributária hoje instaurada ou discuti-las com os cotistas.

45. Agora, porém, que a CCP se manifesta contrariamente ao projeto esdrúxulo de reestruturação que a Rio Bravo quis impor, esta busca se esconder atrás da necessidade de imediata alteração da estrutura do fundo para tentar passar à autora a conta pela demanda tributário criada. E foi a própria administradora, com sua inação ou imperícia, que permitiu a acumulação desse milionário passivo em potencial e que, além de tudo, demorou para levar aos cotistas a discussão quanto à necessidade de reestruturação do fundo e suas propostas para tanto.

46. Como não fez nada disso, a Rio Bravo agora quer fazer valer a alterativa que é melhor para si, o que faz desconsiderando ilegalmente o voto proferido pela CCP na *Consulta Formal nº 01/2020*, cujo cômputo seria mais do que suficiente para afastar a adoção do modelo proposto.

47. Fácil ver, então, que o que a *Consulta Formal* feita pela Rio Bravo realmente encerra – e o que esta demanda busca evitar – é uma tentativa da administradora de passar por cima da CCP, maior cotista do FII Grand Plaza, para, desconsiderando seu voto sem um único fundamento, impor sua vontade pessoal e fazer o que melhor lhe convém.

warde advogados

[IV]
EXERCÍCIO REGULAR DO DIREITO DE VOTO DA CCP: A NÃO CONTABILIZAÇÃO DO VOTO, PELA RIO BRAVO, É ILEGAL

> "Para a CVM, **compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto**" (Relatório de Análise Proveniente da Audiência Pública SDM Nº 07/14 – Processo CVM Nº RJ 2012-6197 – doc. 3 – destacou-se).

48. Mais uma vez se limitando a reproduzir os argumentos antes declinados por sua administradora, o FII Grand Plaza, em seu pedido de reconsideração, também busca se valar de uma argumentação completamente atécnica e ilegal para tentar convalidar a arbitrariedade cometida pela Rio Bravo ao não computar o voto da CCP no conclave aqui discutido.

49. Não há na lei, na regulação dos mercados de capitais, no regulamento do fundo, nem nas instruções editadas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, qualquer disposição que reconheça a existência de conflito **por parte da CCP**, no caso concreto, muito menos qualquer previsão que permita à administradora do fundo, no caso a Rio Bravo, promover esse exercício de autotutela, simplesmente desconsiderando o voto de determinado cotista.

50. A Rio Bravo, em hipótese alguma, poderia ter deixado de contabilizar a manifestação de voto da CCP, qualquer que fosse seu conteúdo ou mesmo o da deliberação em questão.

51. Não existe um único regramento, onde quer que seja, que confira tal poder à Rio Bravo. Não há qualquer dispositivo no direito brasileiro **que autorize uma administradora de fundo de investimento imobiliário a não contabilizar, a qualquer título, o voto de um de seus cotistas**. Essa é uma prerrogativa que só a Rio Bravo instituiu em seu benefício e que, bem por isso, não pode mesmo ser mantido.

52. E é aqui que se situa a mais cabal impropriedade das alegações tecidas pelos requeridos, pelas quais se busca **restringir o direito de voto da CCP** sem que haja disposição legal expressa nesse sentido.

warde advogados

53. Afinal, tem-se como situação completamente diferente da examinada nesses autos a deliberação de acionistas de uma companhia, regulada, essa sim, pela Lei nº 6.404/76[9] ("LSA"). Logo, mesmo que o art. 155, § 1º, da LSA imponha um **dever de abstenção**, determinando que "*o acionista não poderá votar nas deliberações da assembléia-geral* [...] *em que tiver interesse conflitante com o da companhia*" (destacou-se), esse regramento, falta de previsão legal, simplesmente não se aplica às deliberações de um fundo de investimento imobiliário.

54. Mesmo que se pretendesse fazer uma interpretação manifestamente extensiva da Lei das Sociedades Anônimas – que ninguém faz, frise-se – para aplicá-la a um instituto completamente distinto, como é o caso dos fundos de investimento, que têm seu próprio regramento, ainda assim o art. mencionado não poderia ser aplicado à espécie.

55. Isso porque o referido § 1º do art. 155 da LSA consiste em típica norma restritiva de direitos, que impõe uma vedação ao direito de voto, a qual, por isso mesmo, **não comporta qualquer interpretação extensiva**. Não se autoriza a aplicação analógica de um dispositivo que culmine em restrição de direitos sem qualquer respaldo legal, sob pena de afronta ao princípio da legalidade (art. 5º, II[10], da CF).

56. Por essas razões, o entendimento fixado pela CVM no caso Tractebel (trazido pelo FII Grand Plaza), acerca do conflito formal de voto decorrente do dispositivo legal em questão, sequer é aplicável às deliberações de cotistas de fundos de investimento imobiliário.

57. E a CVM, ao contrário do que a manifestação do FII Grand Plaza muito maldosamente quer fazer crer, manifestou-se nesse exato sentido, afirmando expressamente, em absoluto e sem ressalvas, que:

---

[9] Que "[d]*ispõe sobre as Sociedades por Ações*", não sendo aplicável, *a priori* e irrestritamente, aos FII.

[10] "Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
[...]
II - ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;".

warde advogados

> "**Para a CVM, compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral**, sem prejuízo da apuração de sua responsabilidade em caso de descumprimento dessa regra. Paralelamente, **a CVM entende que não compete nem ao administrador, nem ao gestor, nem ao presidente da mesa da assembleia a contestação do exercício do direito de voto por qualquer cotista**" (doc. 3 – destacou-se).

58. Trata-se de trecho do Relatório de Análise Proveniente da Audiência Pública SDM Nº 07/14 – Processo CVM Nº RJ 2012-6197, datado de 2015[11], pelo qual a CVM, após ter aberto audiência pública para a coleta de manifestações acerca de propostas de alterações da ICVM nº 472/08, que regula os FII, manifestou-se sobre as sugestões apresentadas pelo público em geral.

59. E vale observar que a CVM se manifestou inclusive sobre **questionamento ali formulado pela própria Rio Bravo sobre essa exata questão quanto ao conflito de interesses no bojo das assembleias de cotistas dos FII**, qual seja, a discussão quanto a quem competiria a verificação da situação de conflito de interesses de um cotista de FII (doc. 4).

60. Nesse sentido, a Rio Bravo, naquela oportunidade, afirmara à CVM que *"não restou claro quem deverá declarar o impedimento do cotista, ou seja, se será o próprio cotista que deverá ser declarar impedido, ou se o administrador ou demais cotistas que devem indicar o conflito*" (destacou-se).

61. Por essa razão, a requerida, ela mesma, solicitou à CVM "*esclarecimentos a este respeito*". Referida autarquia então informou à Rio Bravo que **a qualquer administradora de FII não é dada a possibilidade de realizar tal juízo de valor e de simplesmente não se contabilizar um voto com base no fundamento de conflito** (doc. 3). Ou seja, a própria Rio Bravo perguntou à CVM se ela poderia, na administração de seus fundos, exercer esse poder de rejeitar os votos dos cotistas que ela considerasse conflitados. E a CVM não poderia ter sido mais clara ao esclarecer que **não**, esse não é um poder dado aos administradores de fundos de investimentos.

[11] Vale dizer, tal pronunciamento se deu cinco anos depois de a CVM ter fixado seu entendimento acerca do conflito formal de interesses de acionistas, com base na LSA. Ou seja, esse entendimento não se aplica à situação concreta, concernente a um FII.

warde advogados

62. Esse é, sem tirar nem pôr, o caso dos autos.

63. Justamente por isso que as alegações da Rio Bravo e do FII Grand Plaza, quanto à possibilidade de desconsideração do voto da CCP, são tecidas, com a devida vênia, na mais pura má-fé, não somente em função de sua conhecida improcedência, mas também em razão de irem elas contra o entendimento da CVM fixado em face de questionamento feitos pela própria Rio Bravo, quando da audiência pública SDM Nº 07/14 (docs. 3 e 4).

64. É dizer, então, que não é permitido à Rio Bravo, na qualidade de administradora do FII Grand Plaza, deixar de contabilizar o voto da CCP, cotista que exerceu seu voto regularmente. E o próprio Ofício-Circular CVM/SIN 04/19, a que a Rio Bravo faz referência para balizar seu cômputo de quórum de deliberação[12], é também expressa em destacar que apenas "*eventuais participações detidas por **investidores que se declarem conflitados** não devem ser consideradas para efeitos do cômputo*" (doc. 5 – destacou-se).

65. Essa é, então, uma das ilegalidades flagrantes da deliberação impugnada. Mas a história não para por aí.

[V]
CONFLITO DE INTERESSES INEXISTENTE

66. Indo além, mesmo que fosse dado à Rio Bravo avaliar eventual situação de conflito, fato é que **a CCP, enquanto mera cotista do FII Grand Plaza, ocupa a mesma posição que todos os demais cotistas**.

67. A Rio Bravo, para rejeitar o voto da CCP, afirma apenas que ela estaria conflitada por não estar alinhada com os interesses da própria administradora.

[12] "Diante do manifesto conflito de interesse e da ausência de alinhamento, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal. Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN" (fls. 471 – destacou-se).

warde advogados

68. Na sua manifestação de fls. 595/615, o FII Grand Plaza esclareceu um pouco melhor os lacônicos motivos lançados pela administradora para afastar o voto da CCP, dizendo que a autora estaria conflitada para participar do conclave porque "*a CCP, detentora de 61,41% das cotas do FII Grand Plaza, demonstrou expressamente que tem interesse que o patrimônio pertencente aos demais cotistas continue vinculado às obrigações fiscais futuras do Fundo*" (fls. 607).

69. Isso não é verdade, como visto, já que a CCP não tem interesse algum em que os cotistas minoritários continuem sujeitos a qualquer risco tributário. A manifestação contrária da CCP ao conclave, que, inclusive, foi muito bem explicada em sua manifestação de voto de fls. 461/469, se deve não só aos vários riscos inerentes à operação que a Rio Bravo quer levar a cabo, mas também à tentativa ardilosa de deixar a CCP responder sozinha pela controvérsia tributária **já existente**.

70. Afinal, a proposta da Rio Bravo, como se vê documento circulado aos cotistas, denominado *Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial de Fundo de Investimento Imobiliário* (fls. 424/433), a proposta não poderia ser mais clara ao dizer que o "Novo Fundo", criado apenas para os cotistas minoritários do FII Grand Plaza, **não herdaria** a controvérsia tributária então instaurada.

71. É o que se vê com clareza do item 1.10 do protocolo, que muito sugestivamente leva o título de "cisão sem solidariedade":

> "1.10. Cisão sem solidariedade. Em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações que lhe forem transferidas no âmbito da parcela cindida. Não obstante, a Administradora recomenda a leitura do item 3 abaixo.
>
> 1.11. Todos os direitos e obrigações da parcela cindida transferir-se-ão automaticamente ao Fundo Pulverizado, tão logo sua constituição e funcionamento sejam aprovados pela CVM, sem solução de continuidade. Os direitos e obrigações até referida data serão mantidos como de titularidade do Fundo" (fls. 425/426 – destacou-se).

72. Se a Rio Bravo, após ser expressamente instada pela CCP a tanto, posteriormente fez ou deixou de fazer uma ressalva dizendo que *eventualmente*, e

warde advogados

apenas *caso o fisco assim o entendesse*, os cotistas do novo fundo poderiam ser chamados para responder pelo passivo, isso é outra coisa.

73. Agora, para fins de aferição de um eventual conflito, está claro a não mais poder que a proposta feita pela Rio Bravo aos cotistas minoritários consistia na criação de um fundo novo *limpo*, completamente livre do possível passivo tributário até ali criado, que ficaria no fundo original, cujo único cotista e responsável imediato pelo pagamento seria justamente a CCP.

74. Daí também exsurge a dúvida: se a CCP estava conflitada, também não o estaria os cotistas minoritários? Não estariam eles agindo segundo o mais legítimo interesse próprio, contrário aos interesses do FII Grand Plaza?

75. Ora, não é contrário aos interesses do fundo original, nos termos do art. 24 da ICVM nº 472/08, que os cotistas minoritários **deixem** o fundo levando consigo quase 40% dos seus ativos? Pior: criando para o FII Grand Plaza o risco – mesmo que hipotético – de se ver às voltas o pagamento de uma multa no valor de 150% do débito tributário declarado pela Receita Federal, o que não se pode admitir nem mesmo como remoto.

76. Inclusive porque o supracitado dispositivo, como se extrai de sua leitura, somente inquina de "conflitado" o voto do cotista que é proferido **contrariamente aos interesses <u>do fundo</u>**, e não para os casos de mera divergência entre os cotistas quanto a uma deliberação específica. É o que se extrai com facilidade da simples leitura desse dispositivo:

> "Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
> §1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
> [...]
> VI – O cotista **cujo interesse seja conflitante <u>com o do fundo</u>**" (destacou-se).

77. No caso em análise, o interesse da CCP, como se viu, mais do que não ir contra os interesses do FII Grand Plaza, acaba mesmo é **<u>os corroborando</u>**.

78. Até porque, mantida a atual proposta da Rio Bravo, o FII Grand Plaza não só estará exposto a todos os efeitos da lei tributária, mas, muito mais importante, a

warde advogados

verdade é que **não é do interesse do FII Grand Plaza ter quase 40% do seu patrimônio subtraído para a criação de um novo fundo, sem que isso traga qualquer impacto para a questão tributária no âmbito do próprio FII Grand Plaza** ou lhe traga qualquer sorte de benefício.

79. Ora, caso a cisão seja mesmo levada a cabo como proposto, o FII Grand Plaza, que "herdará" o multimilionário débito tributário hoje tido como possível[13], **continuará sujeito às autuações da Receita Federal, com o agravante, ainda, de ser privado de 2/5 de seus ativos**. Em outras palavras, com a cisão, o FII Grand Plaza não ganha rigorosamente nada, mas acaba perdendo parte significativa dos seus ativos e ainda corre o risco de levar um acréscimo substancial no montante a ser devido ao fisco, caso não logre êxito em reverter sua autuação.

80. É importante não confundir os interesses do FII Grand Plaza com os interesses do novo e ainda não criado FII, que pretende herdar apenas os ativos do fundo cindido, e que só faz refletir à risca os interesses exclusivamente dos cotistas pulverizados e da Rio Bravo. Assim, está claro que os motivos levantados pelos requeridos para a caracterização de conflito, por parte da CCP, simplesmente não param em pé. E ainda que parassem, o conflito claramente seria "bilateral", com todas as partes envolvidas conflitadas, inclusive (quiçá especialmente) os minoritários.

81. Por essa razão, o interesse da CCP não é em nada divergente daquele dos demais cotistas, até porque a cisão não lhe trará nenhum benefício, fator que é requisito para que se verifique conflito, ou seja, uma situação de vantagem de um dos cotistas em detrimento dos interesses do FII.

82. Tampouco convence a tese segundo a qual o art. 24 da ICVM 472/08 seria aplicável à CCP apenas e tão somente por ela ter sido incluída como responsável solidária no Auto de Infração em discussão, já que **referida solidariedade dar-se-ia apenas por ela ser cotista do FII Grand Plaza, tal como todos os demais, pulverizados ou não**. E isso, reitere-se, não lhe gera nenhum conflito em relação aos interesses do próprio FII Grand Plaza.

[13] Isso, é óbvio, caso ele se confirme, coisa com a qual a CCP claramente não concorda.

warde advogados

83. A bem da verdade, então, **conflito algum haveria com o FII Grand Plaza**, mesmo porque a discussão acerca de seu regime de tributação impacta tão somente seus cotistas.

84. Tratando-se da posição da **Rio Bravo**, essa última também **é responsável pelos débitos tributários do FII**, nos termos do art. 4º da Lei nº 9.779/99 – tanto que foi incluída como responsável solidária nos Autos de Infração de fls. 82/342 –, o que igualmente imporia o conflito de seu próprio interesse em relação à cisão proposta e ao interesse do FII Grand Plaza.

85. No limite, são os cotistas minoritários que, com a implementação de tal operação, estariam criando um anteparo – mesmo que inútil e perigoso – à sua responsabilização tributária. E, sendo assim, sujeitariam o FII e a própria CCP ao risco da imposição de multa decorrente de tal operação, aqui residiria sim **um conflito de interesses dos minoritários anuentes em relação aos do FII**.

[VI]
PERIGO DE DANO MANIFESTO:
NECESSÁRIA RATIFICAÇÃO DA LIMINAR

86. Por fim, demonstrada a probabilidade do direito da requerente nos capítulos anteriores, passa-se a reforçar o perigo de dano que bem justificou – e justifica – a concessão da liminar deferida às fls. 473/475, razão pela qual ela deve ser mantida.

87. A esse respeito, o que nenhuma das requeridas sequer tentou justificar em suas manifestações preliminares foi o fato de que a "solução" apresentada pela Rio Bravo à autuação do FII Grand Plaza consiste em verdadeiramente **imputar toda a sua controvérsia tributária a um único quotista**, a CCP, mesmo que esta titule cerca de 61% das quotas emitidas por aquele fundo.

88. Isso se agrava ainda mais se considerado que **nem mesmo o FII Grand Plaza Shopping, sem a cisão, teria caixa suficiente para fazer frente ao passivo**, que remonta a cerca de R$ 160 milhões.

warde advogados

89. Os requeridos muito falam sobre o bilionário patrimônio líquido do FII Grand Plaza, que seria mais do que suficiente para saldar o suposto débito tributário, ainda que 40% do PL fosse vertido para o novo fundo, como proposto. O que os demandados não esclarecem, porém, **é o que os ativos do FII Grand Plaza se resumem quase que exclusivamente ao próprio Shopping Center Grand Plaza**.

90. O patrimônio líquido deixado ao fundo cuja única cotista seria a CCP, então, consistiria quase que integralmente na sua fração do shopping center, de modo que o fundo de forma alguma teria recursos suficientes para saldar o passivo tributário, **salvo se alienasse sua participação no shopping**, pois não haveria caixa para fazê-lo – longe disso, inclusive.

91. Isso porque, conforme se vê do último informe mensal disponibilizado pelo FII Grand Plaza (doc. 6), este possui **apenas R$ 5.606,77 disponíveis em caixa**, e, mesmo que acrescido a tal montante a participação em fundos de renda fixa (R$ 11.747.206,74), tal montante, de cerca de R$ 17 mi[14], consistira em apenas um pouco mais de 10% do montante do débito em questão na data de hoje.

92. Imagine ainda que, na hipótese de efetivada a cisão, a CCP contaria com apenas 61% desse montante para fazer frente ao multimilionário e potencial passivo tributário do FII, razão pela qual seria coagida a sozinha desfazer-se do único ativo do FII, qual seja seus direitos reais sobre o Grand Plaza Shopping.

93. E, tomada como fixa a rentabilidade do FII relativa a novembro de 2020 (por volta de R$ 4,170 milhões – doc. 6), **o valor do débito tributário em questão representa cerca de 40 vezes sua rentabilidade global, aqui considerada a rentabilidade de todo o shopping**. Feita a comparação, agora, apenas com a fração que caberia à CCP, de 61% do empreendimento, o débito tributário corresponderia a 60 vezes a rentabilidade mensal média do fundo deixado à autora.

94. Também pouco importa o que a Rio Bravo e o FII Grand Plaza digam quanto a seus motivos para a promoção da cisão para fins da apuração de fraude tributária, na espécie, mesmo que em hipótese remota. Se a Receita Federal entender

[14] Situação que não difere daquela relativa aos meses anteriores (docs. 7/8).

warde advogados

(especialmente diante da menor disponibilidade do FII Grand Plaza Shopping após sua cisão) que a operação tal como proposta consistiria em um anteparo ao seu ressarcimento, ela imporia a todos os envolvidos multa pela caracterização de fraude, que, para fins da legislação tributária, consiste em toda "*ação ou omissão dolosa tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, ou a excluir ou modificar as suas características essenciais, de modo a reduzir o montante do impôsto devido a evitar ou diferir o seu pagamento*" (destacou-se).

95. E esse risco, mesmo que muito longe de ser vislumbrado, deve balizar a operação a ser adotada pelo FII Grand Plaza, justamente para que esta minimize – e não potencialize – a controvérsia hoje instalada. Com o devido acatamento, a Rio Bravo, a quem caberia ter efetuado o planejamento tributário do FII Grand Plaza, não pode sujeitar seus cotistas ao risco – mesmo que distante – de tamanho apenamento, especialmente diante do referido dispositivo legal, o que pode sim ser aplicado à cisão por ela proposta.

96. Sua função seria, em verdade, ter apresentado soluções viáveis e benéficas a todos os cotistas do FII. Nada disso foi feito, e sangria continua solta, sem que a solução proposta pela Rio Bravo tenha o condão de estancá-la. Pelo contrário.

97. Tem-se, então, reforçado o perigo que a revogação de liminar acarretará.

[VII]
SEGREDO DE JUSTIÇA AUTORIZADO: INFORMAÇÕES SIGILOSAS

98. Finalmente, é preciso tecer argumentos acerca do pedido de levantamento do segredo de justiça tal como requerido às fls. 597/598.

99. Até porque o FII Grand Plaza, em sua manifestação, busca taxar tal pleito de uma tentativa de a CCP atuar *às escuras*, em prejuízo dos demais cotistas do FII Grand Plaza.

warde advogados

100. A bem da verdade, o sigilo concedido às fls. 473/475 se justifica diante do objeto desse processo, que versa também sobre **os dados fiscais da CPP e do FII Grand Plaza**, e ao qual foi anexado cópias do **Auto de Infração** (fls. 82/342). É o que consta, inclusive, na tarja daquele documento, segundo o qual se vê que ele consiste em "***informação protegida por sigilo fiscal***" (destacou-se).

101. E o próprio FII Grand Plaza também cuidou de anexar a **impugnação administrativa da CPP** a tal autuação (fls. 761/791), documento que não é de acesso público e que respalda informações igualmente sigilosas. Nesse sentido, não é possível simplesmente disponibilizar tais dados (refletidos, por óbvio, nas manifestações juntadas pelas partes), ao público em geral, especialmente se considerados os documentos e as informações que ainda serão objeto de instrução nesses autos.

102. Aliás, conforme já se demonstrou acima, **o que se reputa como, no mínimo obscuro, são as tratativas que culminaram com a proposta de cisão apresentada pela Rio Bravo**, a qual **não remeteu aos cotistas** todas as possibilidades que lhe haviam sido endereçadas. No mesmo sentido, foi a Rio Bravo quem **omitiu dos demais cotistas** o inteiro teor da carta apresentada pela CPP acerca da deliberação impugnada (fls. 461/465). Por outro lado, na primeira oportunidade em que a CCP pôde informar a Rio Bravo acerca do teor desse processo, ela assim o fez (doc. 9), o que foi devidamente transmitido pela Rio Bravo aos cotistas do FII (doc. 10).

103. A requerente vem enveredando esforços para desmentir a narrativa criada pela Rio Bravo, a qual, na qualidade de administradora do FII Grand Plaza, pôde unilateral e seletivamente divulgar ao mercado sua versão – desfigurada – dos fatos.

104. Igualmente, **o devido acesso à informação, pela totalidade de cotistas do FII Grand Plaza, deve se dar por meio de divulgações públicas pela própria Rio Bravo**, por meio da divulgação de *fatos relevantes*, como determina a legislação do mercado de capitais. Afinal, tanto a administradora do FII Grand Plaza como o próprio fundo são partes desse processo.

105. Se, por outro lado, ela optou por selecionar o que divulga a seu bem entender, é sua responsabilidade arcar com a assimetria informacional que ela mesma vem alimentando.

warde advogados

106. Por isso, o fato de o objeto desse processo ser – e é – de interesse público não justifica o levantamento do sigilo – sob pena de violação de segredo fiscal –, pois a Rio Bravo tem o dever de prontamente divulgar tudo o quanto possa impactar o mercado e os demais cotistas do FII Grand Plaza.

[VIII]
CONCLUSÃO E PEDIDO

107. A suspensão determinada pelo nobre Juízo plantonista às fls. 473/475 é indispensável, porque impede que, diante de fundado receio de ilegalidade, a operação pretendida seja consumada e se torne irreversível, em ofensa à tutela do crédito e em violação aos direitos de cotista da CCP, que viu ser tolhido o direito de voto relativo a 61,41% das cotas do FII Grand Plaza de sua titularidade.

108. Pelo exposto, então, a CCP confia em que **se manterá a r. decisão liminar proferida em sede de plantão judicial**, confirmando-se a tutela provisória antecipada de urgência concedida em caráter antecedente em 22.12.2020, para mais uma vez se ratificar a suspensão dos efeitos das deliberações ilegalmente tomadas no âmbito da *Consulta Formal nº 01/2020*.

109. Trata-se de pedido que já foi acolhido liminarmente pelo e. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que, em 24.12.2020, **rejeitou o pedido de atribuição de efeito suspensivo ao recurso interposto pela Rio Bravo** (fls. 521/546 e 589/593).

Nesses termos,
p. deferimento.
São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

CNPJ/ME n.º 01.201.140/0001-90

ISIN Cotas: BRABCPCTF000

Código negociação B3: ABCP11

FATO RELEVANTE

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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n° 222, bloco B, 3° andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 ("Administradora" ou "Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, vem, por meio deste, e em complemento ao Fato Relevante publicado em 23 de dezembro de 2020, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral o que segue:

Foi indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a concessão de tutela antecipada que suspendeu os efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal n° 01/2020 ("Consulta Formal"). Com isto, fica mantida a decisão de primeira instância que suspendeu os efeitos da Consulta Formal.

A Rio Bravo tentará novamente reverter tal decisão cautelar, no entanto, haverá maior chance de reversão após o término do recesso do Judiciário, em 20 de janeiro de 2021. Portanto, o cronograma estabelecido na Consulta Formal, que previa o início do funcionamento do novo fundo em 04 de janeiro de 2021, não poderá ser cumprido.

De qualquer forma, todas as providências para criação e operacionalização do novo Fundo resultado da cisão parcial, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, foram executadas. O novo Fundo está pronto para iniciar as atividades tão logo seja possível reverter a decisão liminar.

É importante esclarecer que houve constantes contatos e negociações por parte da Rio Bravo com a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o n° 08.801.621/0001-86 ("CCP" ou "Cotista Concentrado"), previamente à proposta da Consulta Formal, para que pudesse ser fornecida alguma opção de alteração da estrutura do Fundo para os cotistas minoritários. Diversos cenários foram analisados e todos os contatos e negociações seguiam de forma amigável, uma vez que se buscava um cenário positivo para ambas as partes e com assessoria de três escritórios

de advocacia contratados pela Rio Bravo.

A Rio Bravo, mesmo após o ajuizamento da ação cautelar, procurou novamente a CCP, no dia 24 de dezembro, buscando uma composição que pudesse destravar o seguimento da cisão e mitigar riscos e diminuir incertezas, prejudiciais para o Fundo e seus investidores. Infelizmente, a CCP optou por uma saída danosa para o Fundo, seus cotistas e o mercado de fundos imobiliários em geral.

Como próximos passos, a Rio Bravo deverá recorrer da decisão para que a cisão seja executada o mais brevemente possível. Em paralelo, os ritos da ação prosseguem com prazos para apresentação da defesa, momento no qual é analisado o mérito do processo. Continuamos buscando outras estruturas e formatos para propor aos investidores no intuito de buscar a melhor solução possível no atual cenário. Com a não concretização da cisão no cronograma estabelecido, o Fundo segue seu funcionamento normalmente.

Reforçamos que é expressivo e legítimo o desejo dos investidores do Fundo de promoverem tal cisão parcial, conforme proposto na Consulta Formal, e a Rio Bravo trabalhará para garantir que tais alterações se concretizem e que as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall possam estar disponíveis para negociação na B3 o mais rápido possível.

Manteremos os cotistas do fundo e o mercado em geral informados sobre o andamento do Ação Judicial e a defesa do interesse dos cotistas.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários pelo canal de Relações com Investidores da Rio Bravo (ri@riobravo.com.br).

São Paulo, 29 de dezembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

CVM Comissão de Valores Mobiliários

TEXTO INTEGRAL DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, COM AS MODIFICAÇÕES INTRODUZIDAS PELAS INSTRUÇÕES CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16, 604/18, 609/19 E 615/19.

Dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII. Revoga as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, nº 389, de 3 de junho de 2003, nº 418, de 19 de abril de 2005 e nº 455, de 13 de junho de 2007. Acrescenta o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

A **PRESIDENTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS** torna público que o Colegiado, em reunião realizada em 2 de setembro de 2008, com fundamento nos arts 8º, inciso I, e 19, § 5º, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e no art. 4º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, APROVOU a seguinte Instrução:

CAPÍTULO I
ÂMBITO E FINALIDADE

Art. 1º A presente Instrução dispõe sobre as normas gerais que regem a constituição, a administração, a oferta pública de distribuição de cotas, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII").

CAPÍTULO II
CARACTERÍSTICAS E CONSTITUIÇÃO

Seção I
Características

Art. 2º O FII é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários.

§ 1º O fundo será constituído sob a forma de condomínio fechado e poderá ter prazo de duração indeterminado.

~~§ 2º A denominação do fundo deve incluir a designação "fundo de investimento imobiliário – FII".~~

§ 2º A denominação do fundo deve incluir a designação "fundo de investimento imobiliário".

• ***§ 2º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Constituição e Funcionamento do FII

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

Art. 3º O fundo será constituído por deliberação de um administrador que preencha os requisitos estabelecidos nesta Instrução, a quem incumbe aprovar, no mesmo ato, o regulamento.

~~Art. 4º O administrador deverá solicitar à CVM autorização para constituição do fundo, a qual será concedida, automaticamente, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos seguintes documentos e informações:~~

Art. 4º O administrador deverá solicitar à CVM autorização para constituição e funcionamento do fundo, a qual será concedida, automaticamente, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos seguintes documentos e informações:

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~I – pedido de registro na CVM de oferta pública de distribuição de cotas, nos termos do § 1º do art. 10, ou comunicação da dispensa automática deste registro;~~

I – REVOGADO

• ***Inciso I revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

II – ato de constituição e regulamento do fundo, elaborado de acordo com as disposições desta Instrução;

~~III – dados relativos ao registro do regulamento em cartório de títulos e documentos;~~

III – REVOGADO

• ***Inciso III revogado pela Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019.***

~~IV – indicação do nome do auditor independente e dos demais prestadores de serviço contratados pelo administrador do fundo; e~~

~~V – indicação do diretor do administrador responsável pela administração do fundo.~~

IV – indicação do nome do auditor independente e dos demais prestadores de serviço contratados pelo administrador do fundo;

V – indicação do diretor do administrador responsável pela administração do fundo; e

• ***Incisos IV e V com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VI – comprovante de sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ.

• ***Inciso VI incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Parágrafo único. O administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

• ***Parágrafo único incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 5º O funcionamento do fundo depende de prévio registro, que será automaticamente concedido mediante comprovação, perante a CVM:~~

~~I - da subscrição da totalidade das cotas objeto do registro de distribuição ou da subscrição parcial de cotas, na hipótese prevista no art. 13, desde que alcançado o valor mínimo previsto em seu § 1º;~~

~~II - da publicação do anúncio de encerramento; e~~

~~III - de sua inscrição no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ.~~

~~Parágrafo único. Caso o documento de que trata o inciso II esteja dispensado, o administrador do FII deve apresentar um resumo dos dados finais de colocação, elaborado nos termos do Anexo VII da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

Art. 5º REVOGADO

• ***Art. 5º revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção III
Cotas

Art. 6º As cotas do fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.

§ 1º Cotas do FII somente podem ser negociadas em mercados regulamentados:

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

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

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

§ 2º Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados, as cotas emitidas pelo FII que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do § 1º, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

• ***§§ 1º e 2º incluídos pela Instrução CVM nº 498, de 13 de junho de 2011.***

§ 3º As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das cotas de um FII devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do fundo estejam admitidas à negociação.

• ***§ 3º incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 7º A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro de "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 8º O titular de cotas do FII:

I – não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do fundo; e

II – não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 9º Não é permitido o resgate de cotas.

CAPÍTULO III
SUBSCRIÇÃO E DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

~~Seção I~~
~~Registro da Oferta Pública de Distribuição de Cotas~~

~~Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.~~

~~§ 1º O pedido de registro da primeira oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

~~§ 2º O registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subseqüentes será automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos anexos II e III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

~~§ 3º Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.~~

Seção I
Oferta Pública de Distribuição de Cotas

Art. 10. A oferta pública de distribuição de cotas de FII será realizada por instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção.

§ 1º Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como:

I – os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V desta Instrução, no que couber, quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas e com as devidas atualizações quando se tratar de ofertas subsequentes; e

II – o laudo de avaliação de que trata o art. 12, no caso da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo.

§ 2º Para os fundos que já tiverem cotas distribuídas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, o registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subsequentes será automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações mencionados no § 1º.

§ 3º O disposto no § 2º não será aplicável caso tenham ocorrido mudanças relevantes na política de investimento do fundo ou alteração de seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de cotas registrada na CVM.

§ 4º Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

• ***Seção I e art. 10 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Integralização e Subscrição de Cotas

Art. 11. A integralização das cotas será efetuada em moeda corrente nacional admitindo-se, desde que prevista no regulamento do fundo, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

§ 1º A emissão de cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo da igualdade dos demais direitos conferidos aos cotistas.

§ 2º As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do fundo.

§ 3º As importâncias recebidas nos termos do § 2º devem ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

§ 4º A integralização da cotas pode ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento.

§ 5º O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o administrador do fundo fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no regulamento.

~~Art. 12. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo I, e aprovado pela assembléia de cotistas, caso o FII já esteja em funcionamento.~~

Art. 12. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 1º O administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

~~§ 2º A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.~~

§ 2º A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo estabelecido pelo regulamento ou compromisso de investimento, aplicando-se o art. 24 desta Instrução e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• ***§2º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 3º O avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

§ 4º As avaliações realizadas nos termos do Anexo 12 para fins deste art. 12 ou do art. 45, § 4º, deverão observar também as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

• ***§4º incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 13. O regulamento poderá prever a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

~~§ 1º Na hipótese do **caput**, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução de empreendimento imobiliário que seja objeto do fundo.~~

Art. 13. O regulamento poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

§ 1º Na hipótese do **caput**, o ato que aprovar a emissão deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não

comprometer a execução de empreendimento imobiliário e demais investimentos que sejam objeto do fundo.

• ***Caput e §1º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 2º Caso o valor mínimo referido no § 1º não seja alcançado, o administrador deverá, imediatamente:

I – fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do fundo; e

II – em se tratando de primeira distribuição de cotas do fundo, proceder à liquidação do fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso I deste § 2º.

§ 3º A CVM poderá determinar a liquidação do fundo caso o administrador descumpra o disposto no § 2º.

~~**Seção III**~~
~~**Prospecto**~~

~~Art. 14. O prospecto deverá ser elaborado em conformidade com o disposto no Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, de 2003.~~

Art. 14 REVOGADO

Art. 14 revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

CAPÍTULO IV
REGULAMENTO DO FUNDO

Seção I
Disposições Obrigatórias do Regulamento

Art. 15. O regulamento do FII deve dispor sobre:

I – o objeto do fundo, definindo, com clareza, os segmentos em que atuará e a natureza dos investimentos ou empreendimentos imobiliários que poderão ser realizados;

II – a política de investimento a ser adotada pelo administrador contendo no mínimo:

~~a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados, identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;~~

a) a descrição do objetivo fundamental dos investimentos imobiliários a serem realizados (ganho de capital, obtenção de renda ou ambos), identificando os aspectos que somente poderão ser alterados com prévia anuência dos cotistas;

• ***Alínea "a" com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

b) a especificação do grau de liberdade que o administrador se reserva no cumprimento da política de investimento, indicando a natureza das operações que fica autorizado a realizar independentemente de prévia autorização dos cotistas;

~~c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo, os requisitos de diversificação de investimentos e os riscos envolvidos; e~~

~~d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento.~~

c) os ativos que podem compor o patrimônio do fundo e os requisitos de diversificação de investimentos;

d) a possibilidade de o fundo contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo, caso autorizada no regulamento;

• ***Alíneas "c"e "d" com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

e) a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais; e

f) localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, se aplicável;

• ***Alíneas "e"e "f" incluídas pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

III – o prazo de duração do fundo;

IV – taxas de administração e desempenho, se for o caso;

V – taxas de ingresso, ou critérios para sua fixação, se for o caso;

VI – número de cotas a serem emitidas e sua divisão em séries, se for o caso;

~~VII – possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;~~

~~VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, e o direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões;~~

VII – possibilidade ou não de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição;

VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento;

• ***Incisos VII e VIII com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

IX – critérios para a subscrição de cotas por um mesmo investidor;

X - data de encerramento do exercício social;

XI – política de distribuição de rendimentos e resultados;

XII – qualificação do administrador;

XIII – obrigações e responsabilidades do administrador, em especial quanto àquelas previstas no art. 32 e seguintes, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo;

~~XIV – remuneração do administrador e de terceiros que tenham sido contratados nos termos dos arts. 29 e 31;~~

XIV – critérios para a remuneração do administrador;

• ***Inciso XIV com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~XV – descrição pormenorizada das demais despesas e encargos do fundo;~~

XV – REVOGADO

~~XVI – conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas aos cotistas;~~

XVI – REVOGADO

• ***Incisos XVe XVI revogados pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

XVII – modo de convocação, competência, **quorum** de instalação e de deliberação da assembléia geral, assim como as formas de representação dos cotistas;

XVIII – modo e as condições de dissolução e liquidação do fundo, inclusive no tocante à forma de partilha do patrimônio entre os cotistas e à amortização programada das cotas, se for o caso;

XIX – percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias;

XX – prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas, se for o caso;

~~XXI – endereços, físicos e eletrônicos, em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo;~~

XXI – REVOGADO

• ***Inciso XXI revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

XXII – descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas;

~~XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo; e~~

~~XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento.~~

XXIII – exercício do direito de voto em participações societárias do fundo;

~~XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento; e~~

• ~~**Incisos XXIII e XXIV com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**~~

~~XXV – a contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso.~~

• ~~**Inciso XXV incluído Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**~~

XXIV – regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento;

XXV – a contratação de formador de mercado para as cotas do FII, se for o caso; e

• ***Incisos XXIVe XXVcom redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

XXVI – número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º, desta Instrução.

• ***Inciso XXVI incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas ou o valor total a ser emitido, assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas.

§ 2º Observado o disposto no art. 33, § 1º, IV, desta Instrução, o regulamento não pode conter disposições que:

I – limitem o número de votos por cotista em percentuais inferiores a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas; e

II – estabeleçam diferentes limites de exercício do direito de voto para diferentes cotistas.

• ***§§ 1º e 2º incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Alteração do Regulamento

~~Art. 16. Às alterações do regulamento do FII aplica-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.~~

Art. 16. Às alterações do regulamento do FII aplica-se, no que couber, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.

• ***Art. 16 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 17. A alteração do regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembléia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do fundo.

Art. 17-A. O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

§ 1º As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

§ 2º A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

• ***Art. 17-A. incluído pela Instrução CVM nº 604, de 13 de dezembro de 2018.***

CAPÍTULO V
ASSEMBLÉIA GERAL

Seção I
Competência

Art. 18. Compete privativamente à assembléia geral deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pelo administrador;

~~II – alteração do regulamento;~~

II – alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A;

• ***Inciso II com redação dada pela Instrução CVM nº 604, de 13 de dezembro de 2018.***

III – destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto;

~~IV – emissão de novas cotas;~~

IV – emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador conforme o inciso VIII do art. 15 desta Instrução;

• ***Inciso IV com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

V – fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo;

VI – dissolução e liquidação do fundo, quando não prevista e disciplinada no regulamento;

VII – salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

~~VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo fundo;~~

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do fundo;

• ***Inciso VIII com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009***

~~IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25;~~

IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

• ***Inciso IX com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~X – aumento das despesas e encargos de que trata o art. 47; e~~

X – REVOGADO

• ***Inciso X revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~XI – prorrogação do prazo de duração do FII.~~

XI – alteração do prazo de duração do FII;

• ***Inciso XI com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

XII – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, desta Instrução; e

XIII – alteração da taxa de administração nos termos do art. 36.

• ***Incisos XII e XIII incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Convocação e Instalação

Art. 19. Compete ao administrador convocar a assembléia geral.

§ 1º A assembléia geral também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento do fundo.

~~§ 2º A convocação e instalação da assembléia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409, de 2004.~~

~~§ 3º O administrador do fundo 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 assembléia, e mantê-los lá até a sua realização.~~

§ 2º A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.

§ 3º A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

• ***§§ 2º e 3º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 4º Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

§ 5º O pedido de que trata o § 4º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

§ 6º O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

• ***§§ 4º, 5º e 6º incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

§ 1º Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "d", sendo que as informações referidas no art. 39, VI, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§ 2º Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V.

§ 3º Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 4º do art. 19, o administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 5º do art. 19, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

• ***Art. 19-A incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção III
Deliberação

~~Art. 20. As deliberações da assembléia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo único, cabendo a cada cota 1 (um) voto.~~

~~Parágrafo único. Dependem da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, se maior quorum não for fixado no regulamento do Fundo, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V e VIII do art. 18 e no art. 34.~~

Art. 20. As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no § 1º, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

§ 1º As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do art. 18 dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 2º Os percentuais de que trata o § 1º acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quorum qualificado.

• ***Art. 20 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade de as deliberações da assembléia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.~~

Art. 21. O regulamento poderá dispor sobre a possibilidade das deliberações da assembleia serem adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no arts. 19, 19-A e 41, incisos I e II, desta Instrução.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 22. Somente poderão votar na assembléia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembléia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no regulamento.

~~Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:~~

Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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.

~~§ 1º 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 FII para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.~~

~~§ 2º O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º pode:~~

~~I - entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 2 (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 5 (cinco) dias úteis da solicitação.~~

~~§ 3º O cotista que utilizar a faculdade prevista no § 1º deverá informar o administrador do fundo do teor de sua proposta.~~

~~§ 4º O administrador do fundo pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o § 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do § 2º, inciso I, caso existam.~~

~~§ 5º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas, nos termos do § 2º, inciso II, serão arcados pelo administrador do fundo.~~

§ 1º É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I.

§ 2º O administrador do fundo que receber a solicitação de que trata o § 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

§ 3º Nas hipóteses previstas no § 1º, o administrador do fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 4º É vedado ao administrador do fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o § 1º;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no § 3º.

§ 5º Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo administrador do fundo, em nome de cotistas serão arcados pelo fundo.

• ***§§ 1º a 5º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 24. Não podem votar nas assembléias gerais do fundo:~~

~~I – seu administrador ou seu gestor;~~

~~II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;~~

~~III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e~~

~~IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários.~~

~~Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:~~

~~I - os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou~~

~~II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembléia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembléia em que se dará a permissão de voto.~~

Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.

§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:

I – seu administrador ou seu gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;

III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

§ 2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no § 1º;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 desta Instrução.

• ***Art. 24 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção IV
Representante dos Cotistas

~~Art. 25. A assembléia geral dos cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.~~

Art. 25. A assembleia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

§ 1º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 2º Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

§ 3º A função de representante dos cotistas é indelegável.

• ***Art. 25 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 26. 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.~~

I – ser cotista do fundo;

II – não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e

- ***Incisos I a III com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário~~;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

- ***Inciso IV com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

V – não estar em conflito de interesses com o fundo; e

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

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

- ***Incisos IV a VI e parágrafo único incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 26-A. Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 desta Instrução –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;

III – denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do fundo.

§ 1º O administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput.

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

§ 3º Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao administrador do fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do caput e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 desta Instrução.

• ***Art. 26-A incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 26-B. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

• ***Art. 26-B incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 26-C. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do administrador nos termos do art. 33 desta Instrução.

Parágrafo único. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do fundo.

• ***Art. 26-C incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CAPÍTULO VI
ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Disposições Gerais

Art. 27. A administração do fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do fundo, que podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do fundo.

Art. 28. A administração do fundo compete, exclusivamente, a bancos comerciais, bancos múltiplos com carteira de investimento ou carteira de crédito imobiliário, bancos de investimento, sociedades corretoras ou sociedades distribuidoras de valores mobiliários, sociedades de crédito imobiliário, caixas econômicas e companhias hipotecárias.

§ 1º Caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.

§ 2º A administração do fundo deve ficar sob a supervisão e responsabilidade direta de um diretor estatutário do administrador, especialmente indicado para esse fim.

Art. 29. O administrador deverá prover o fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I – manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II – atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III – escrituração de cotas;

IV – custódia de ativos financeiros;

V – auditoria independente; e

VI – gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo.

§ 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o administrador poderá, em nome do fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembléia geral ou desde que previsto no regulamento.

§ 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do fundo compete exclusivamente ao administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do fundo.

§ 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 4º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.

Art. 30. Compete ao administrador, observado o disposto no regulamento:

I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do fundo;

II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

III – abrir e movimentar contas bancárias;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo;

V – transigir;

~~VI – representar o fundo em juízo e fora dele; e~~

~~VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo.~~

VI – representar o fundo em juízo e fora dele;

VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e

• ***Incisos VI e VII com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 desta Instrução.

• ***Inciso VIII incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 31. O administrador poderá contratar, em nome do fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

~~II – consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo; e~~

~~III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis.~~

~~II – consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do fundo;~~

~~III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis; e~~

- ~~**Incisos II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**~~

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- ***Incisos II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

IV – formador de mercado para as cotas do fundo.

- **Incisos IV incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

~~Parágrafo único. Os serviços a que se refere este artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.~~

Parágrafo único. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

- **Parágrafo único com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**

Art. 31-A O serviço de formador de mercado pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

~~§ 1º É vedado ao administrador e ao gestor o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo.~~

~~§ 2º A contratação de partes relacionadas ao administrador e ao gestor do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34.~~

§ 1º É vedado ao administrador, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do fundo.

§ 2º A contratação de partes relacionadas ao administrador, gestor e consultor especializado do fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas nos termos do art. 34.

- ***§§ 1º e 2º com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

~~§ 3º A contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço deve ser divulgada como fato relevante nos termos do art. 41.~~

- ~~**Artigo 31-A incluído pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012**~~

§ 3º REVOGADO

- ***§ 3º revogado pela* Instrução *CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Obrigações do Administrador

Art. 32. O administrador do fundo deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

II – providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

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.

III – manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de atas e de presença das assembléias gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo;

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

~~e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31.~~

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do arts. 29 e 31;

• ***Alínea "e" com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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

V – receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao fundo;

VI – custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo fundo;

VII – manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do fundo;

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

IX – dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII desta Instrução e no regulamento do fundo;

X – manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo fundo;

XI – observar as disposições constantes do regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembléia geral; e

XII – controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

I – estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

II – vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do fundo; e

III – estipule com clareza o preço dos serviços.

Art. 33. O administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas.

§ 1º São exemplos de violação do dever de lealdade do administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o fundo, as oportunidades de negócio do fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os cotistas do fundo, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 2º O administrador e o gestor devem transferir ao fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

~~Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembléia geral de cotistas.~~

~~Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, ou entre o fundo e o gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.~~

~~• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***~~

Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 14 de setembro de 2016.***

§ 1º As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

~~I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador ou de pessoas a ele ligadas;~~

~~II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador ou pessoas a ele ligadas;~~

~~III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e~~

~~IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador, para prestação dos serviços referidos no art. 31.~~

~~I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador, do gestor ou de pessoas a eles ligadas;~~

~~II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o gestor ou pessoas a eles ligadas;~~

~~III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;~~

~~• ***Incisos I, II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015***~~

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do administrador, gestor, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

• ***Incisos I, II e III com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e

• ***Inciso IV com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~V – a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, do gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 desta Instrução.~~

~~• ***Inciso V incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***~~

V – a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 desta Instrução.

• ***Inciso V com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

§ 2º Consideram-se pessoas ligadas:

~~I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, de seus administradores e acionistas;~~

~~II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e~~

~~I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;~~

~~II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador ou do gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador ou do gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e~~

~~• ***Incisos I e II com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***~~

I – a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

• ***Incisos I e II com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

~~§ 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador.~~

~~§ 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador ou ao gestor.~~

• ~~*§ 3º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*~~

§ 3º Não configura situação de conflito a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador, ao gestor ou ao consultor especializado.

• ***§ 3º com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

~~§ 4º As demais operações entre o fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do administrador sempre que for possível a contratação em condições eqüitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o fundo contrataria com terceiros.~~

§ 4º REVOGADO

• ***§ 4º revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção III
Vedações ao Administrador

Art. 35. É vedado ao administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do fundo e utilizando os recursos 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 co-obrigar-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 art. 34, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, ou entre o fundo e o empreendedor;~~

~~IX – sem prejuízo do disposto no art. 34 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o~~

~~administrador, entre o fundo e o gestor, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste art. 35, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;~~

~~• *Inciso IX com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.*~~

IX – ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, entre o fundo e os cotistas mencionados no § 3º deste art. 35, entre o fundo e o representante de cotistas ou entre o fundo e o empreendedor;

• ***Inciso IX com redação dada pela Instrução CVM nº 580, de 15 de setembro de 2016.***

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XI – realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Instrução;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo.

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

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

• ***§ 3º incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção IV
Remuneração do Administrador

Art. 36. A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador constará expressamente do regulamento do fundo e poderá incluir uma parcela variável calculada em função do desempenho do fundo ou de indicador relevante para o mercado imobiliário, que com o fundo possa ser razoavelmente comparado.

§ 1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve corresponder:

I – a um percentual sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo; ou

II – a um percentual sobre o valor contábil do patrimônio líquido do fundo, a um percentual sobre o rendimento distribuído pelo fundo, a um percentual sobre a receita total do fundo ou ao percentual mencionado no inciso I acima, nos demais casos, conforme definido em regulamento.

§ 2º A cobrança da parcela variável mencionada no caput (taxa de desempenho ou performance) deve atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.

§ 3º O regulamento do fundo poderá prever um valor mínimo, em moeda corrente, para a remuneração do administrador mencionada no § 1º a fim de assegurar que, independentemente da metodologia adotada para o seu cálculo, sejam cobertas as despesas incorridas com os serviços prestados para o fundo.

§ 4º A assembleia geral de cotistas poderá estabelecer que o método alternativo de cobrança de taxa de administração, de que trata o inciso II do § 1º, seja aplicado mesmo quando o fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, nos termos do inciso I do mesmo dispositivo.

• ***§§ 1º ao 4º incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção V
Substituição do Administrador

Art. 37. O administrador do fundo deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembléia geral.

§ 1º Na hipótese de renúncia, o administrador fica obrigado a:

I - convocar imediatamente a assembléia geral para eleger seu substituto 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da~~

~~assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.~~

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembléia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

- ***Inciso II com redação dada pela Instrução CVM nº 604, de 13 de dezembro de 2018.***

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembléia geral, caso o administrador não convoque a assembléia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V, convocar a assembléia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do fundo.

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

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

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

~~§ 7º Nas hipóteses referidas nos incisos do **caput**, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembléia 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.~~

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

- ***§ 7º com redação dada pela Instrução CVM nº 604, de 13 de dezembro de 2018.***

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

Art. 38. 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 imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo.

CAPÍTULO VII
DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Seção I
Informações Periódicas

Art. 39. O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o fundo:

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

~~a) valor do patrimônio do fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e~~

~~b) valor dos investimentos do fundo, incluindo 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 e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;~~

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;

- ***Incisos I e II com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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

III – REVOGADO

- ***Inciso III revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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

~~a) o balancete semestral;~~

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~

~~a) demonstração dos fluxos de caixa do período;~~

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no §2º; e~~

• ~~***Alíneas "a" e "b" com redação dada pela Instrução CVM nº 517, de 29 de dezembro de 2011.***~~

IV – REVOGADO

• ***Inciso IV revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

~~b) o relatório do administrador, observado o disposto no § 2º; e~~

b) REVOGADO

• ***Alínea b revogada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~c) o parecer do auditor independente.~~

c) o relatório do auditor independente; e

• ***Alínea c com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

d) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;

• ***Alínea d incluída pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~VI - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembléia geral ordinária.~~

VI – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

• ***Inciso VI com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VII – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

• ***Inciso VII incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VIII – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

• ***Inciso VIII incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 1º O administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

~~§ 2º Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V devem conter, no mínimo:~~

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

~~II – programa de investimentos para o semestre seguinte;~~

~~III – informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:~~

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

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

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

~~IV – relação das obrigações contraídas no período;~~

~~V – rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;~~

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

~~VII – 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.~~

§ 2º REVOGADO

- ***§ 2º revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 3º O administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

- ***§ 3º incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 40. A publicação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.~~

~~Parágrafo único. O administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as~~

~~cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.~~

Art. 40. A divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 1º O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

§ 3º As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

• ***Art. 40 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção II
Informações Eventuais

Art. 41. O administrador deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o fundo:

~~I – edital de convocação e outros documentos relativos a assembléias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;~~

~~II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembléia geral extraordinária;~~

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

• ***Incisos I e II com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~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, de 2003; e~~

III – REVOGADO

• ***Inciso III revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~IV – fatos relevantes.~~

IV – fatos relevantes;

• ***Inciso IV com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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

• ***Inciso V incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

• ***Inciso VI incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 desta Instrução.

• ***Inciso VII incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~§ 1º 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.~~

~~§ 2º Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista.~~

§ 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV, qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

§ 2º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao fundo ou ao cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo;

VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do gestor ou administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do fundo;

XI – cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 desta Instrução.

• ***§§ 1º e 2º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 3º Cumpre ao administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

§ 4º Nos casos de fundos não listados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das avaliações de que trata o inciso V do caput é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas. ” (NR)

• ***§§ 3º e 4º incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 42. A publicação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.~~

~~Parágrafo único. O administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no **caput**, enviar as informações referidas nesta Seção ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.~~

Art. 42. A divulgação de informações referidas nesta Seção deve ser feita na página do administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 1º O administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas nesta Seção ao mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 2º A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

§ 3º As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

• ***Art. 42 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~**Seção III**~~
~~**Informações Periódicas ou Eventuais Enviadas aos Cotistas**~~

~~Art. 43. O administrador deverá enviar a cada cotista:~~

~~I – no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela assembléia geral;~~

~~II – semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o art. 7º, 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; e~~

~~III – 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.~~

Seção III - REVOGADO

• ***Seção revogada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Seção IV
Demonstrações Financeiras

Art. 44. O exercício do fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

§ 1º A data do encerramento do exercício do fundo deve ser 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

§ 2º As demonstrações financeiras do fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

§ 3º 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.

§ 4º O fundo deve ter escrituração contábil destacada da de seu administrador.

CAPÍTULO VIII
PATRIMÔNIO

Seção I
Patrimônio

Art. 45. A participação do fundo em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

~~II – desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;~~

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

• ***Inciso II com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

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

V – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI – cotas de outros FII;

~~VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;~~

~~VIII – letras hipotecárias; e~~

~~IX – letras de crédito imobiliário.~~

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

VIII – letras hipotecárias;

IX – letras de crédito imobiliário; e

• ***Incisos VII a IX com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

X – letras imobiliárias garantidas.

• ***Inciso X incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 1º Quando o investimento do FII se der em projetos de construção, caberá ao administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

~~§ 2º O administrador pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.~~

§ 2º O administrador, em nome do FII, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

• ***§ 2º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 3º Os bens e direitos integrantes da carteira do FII, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I – não poderão integrar o ativo do administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II – não comporão a lista de bens e direitos do administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III – não poderão ser dados em garantia de débito de operação do administrador.

~~§ 4º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo I.~~

~~§ 5º Os FII que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, de 2004 e a seus administradores serão aplicáveis as regras desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.~~

§ 4º Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Anexo 12.

§ 5º Os FII que invistam preponderantemente em valores mobiliários devem respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

• ***§§ 4º e 5º com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 6º Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do **caput**.

Art. 46. Uma vez integralizadas as cotas objeto da oferta pública, a parcela do patrimônio do FII que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em empreendimentos imobiliários, deverá ser aplicada em:

I - cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo; e

II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do fundo e desde que previsto na política de investimento do FII.

Parágrafo único. O FII pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO IX
ENCARGOS DO FUNDO

Art. 47. Constituem encargos do fundo:

I – taxa de administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (*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 nesta Instrução;~~

III – gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no regulamento ou nesta Instrução;

• ***Inciso III com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

IV – gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V – honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do fundo;

VI – comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII – honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

~~VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31;~~

VIII – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31;

• ***Inciso VIII com redação dada pela Instrução CVM nº 528, de 23 de outubro de 2012***

IX – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

X – gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembléia-geral;

XI – taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do fundo;

~~XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos desta Instrução;~~

~~XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela assembléia-geral; e~~

~~XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso.~~

XII – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo;

XIV – taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FII seja cotista, se for o caso;

• ***Incisos XII a XIV com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 desta Instrução.

• ***Incisos XV e XVI incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

§ 1º Quaisquer despesas não expressamente previstas nesta Instrução como encargos do fundo devem correr por conta do administrador.

§ 2º O administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo fundo aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da taxa de administração fixada em regulamento, correrá às expensas do administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 4º O regulamento do fundo poderá dispor sobre a possibilidade dos encargos previstos no inciso IV do **caput** em relação às ofertas primárias de distribuição serem arcados pelo administrador ou pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais ofertas.

• ***§ 4º incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CAPÍTULO X
TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Art. 48. As demonstrações financeiras de cada um dos fundos objeto de cisão, incorporação, fusão ou transformação, levantadas na data da operação, devem ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

§ 1º O parâmetro utilizado para as conversões dos valores das cotas dos fundos nos casos de incorporação, fusão ou cisão, bem como o valor das cotas dos fundos resultantes de tais operações devem constar de nota explicativa.

§ 2º Os imóveis dos fundos de investimento objeto de fusão, incorporação ou cisão deverão ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Art. 49. Nas operações de que trata este Capítulo caberá ao administrador:

I – demonstrar a compatibilidade do fundo que será incorporado, fundido, cindido ou transformado com a política de investimento daquele que resultará de tais operações;

II – indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nos fundos envolvidos, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada fundo;

III – descrever os critérios utilizados para atribuição de cotas aos participantes dos fundos que resultarem das operações; e

IV – identificar as alterações, no prospecto e no regulamento do fundo, que resultarem da operação.

CAPÍTULO XI
LIQUIDAÇÃO

~~Art. 50. 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.~~

Art. 50. Nas hipóteses de liquidação do fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

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

~~Art. 51. Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro do fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:~~

~~I – o termo de encerramento firmado pelo administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembléia geral 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~~

~~II – a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o art. 50, acompanhada do parecer do auditor independente; e~~

~~• **Inciso com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009**~~

~~III – o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.~~

Art. 51. Após a partilha do ativo, o administrador deverá promover o cancelamento do registro do fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I – no prazo de 15 (quinze dias):

a) o termo de encerramento firmado pelo administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do fundo, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;

II – no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do fundo a que se refere o art. 50, acompanhada do relatório do auditor independente.

III – REVOGADO

- ***Inciso III revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015. Art. 51 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~Art. 52. O regulamento e prospecto deverão descrever detalhadamente as condições e circunstâncias em que será admitida a liquidação antecipada do fundo, com menção expressa ao prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto da liquidação.~~

Art. 52. O regulamento deverá descrever detalhadamente as condições e circunstâncias em que será admitida a liquidação antecipada do fundo, com menção expressa ao prazo aplicável para efeitos de pagamento do produto da liquidação.

- ***Art. 52 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CAPÍTULO XII
FII PARA INVESTIDORES QUALIFICADOS

~~Art. 53. Pode ser constituído FII destinado exclusivamente a investidores qualificados.~~

Art. 53. Pode ser constituído FII destinado exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido em regulamentação específica.

- ***Art. 53 com redação dada pela Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014.***

~~Art. 54. Para efeito do disposto no art. 53, adota-se a definição de investidores qualificados nos termos da Instrução CVM nº 409, de 2004.~~

~~§ 1º A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada:~~

~~I – no ato da subscrição pelo administrador; e~~

~~II – na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.~~

~~§ 2º A perda da condição de investidor qualificado não implica a exclusão do cotista do fundo.~~

~~§ 3º Serão considerados investidores qualificados, sociedades de propósito específico cujos sócios sejam investidores qualificados, nos termos do **caput**.~~

Art. 54. A qualidade de investidor qualificado deve ser verificada:

I – no ato da subscrição pelo administrador; e

II – na negociação em mercado secundário, pelo intermediário.

Parágrafo único. É permitida a permanência e a realização de novas aplicações, em FII destinado exclusivamente a investidores qualificados, de cotistas que não se enquadrem nos requisitos previstos em norma específica, desde que tais cotistas tenham ingressado em concordância com os critérios de admissão anteriormente vigentes.

• ***Art. 54 com redação dada pela Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014.***

Art. 55. O fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, desde que previsto em seu regulamento, pode:

I - admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos;

II - dispensar a elaboração de prospecto;

III - dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;

~~IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembléia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito; e~~

~~V – prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo.~~

IV – dispensar a elaboração de laudo de avaliação para integralização de cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da assembleia de cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;

V – prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

• ***Incisos IV e V com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

VI – prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da taxa de administração e de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

• ***Inciso VI incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 56. O regulamento do fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados deve ser explícito no que se refere à exclusiva participação desse tipo de investidores.

CAPÍTULO XIII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

~~Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R$ 200,00 (duzentos Reais).~~

~~Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador ao pagamento de multa cominatória diária, no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais).~~

• ~~***Art. 57 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***~~

Art. 57. O descumprimento dos prazos estabelecidos na presente Instrução sujeita o administrador à multa diária prevista na norma específica que trata de multas cominatórias, sem prejuízo do disposto no art. 11 da Lei nº 6.385, de 1976.

• ***Art. 57 com redação dada pela Instrução CVM nº 609, de 25 de junho de 2019.***

Art. 58. Aplicam-se ao ofertante, ao administrador do fundo e aos intermediários da distribuição pública, no que couber, as disposições da Instrução CVM nº 400, de 2003.

~~Art. 59. Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a violação dos arts. 10; 19, § 3º; 23; 24; 29; 32 a 35; 37, § 1º; e 41.~~

Art. 59. Constitui infração grave para os efeitos do disposto no § 3º, do art. 11 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, a violação dos arts. 10; 19, § 3º; 19-A; 23; 24; 29; 32 a 35; 37, § 1º; e 41.

• ***Art. 59 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 60. A CVM, a qualquer momento, poderá solicitar documentos, informações adicionais ou modificações na documentação apresentada, bem como solicitar a correção de procedimentos que tenham sido adotados em desacordo com a legislação vigente.

~~Art. 61. A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Instrução, relativas à distribuição de cotas, assim como as demais informações requeridas pela CVM, periódicas ou eventuais, devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.~~

Art. 61. REVOGADO

• ***Art. 61 revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 61-A. O administrador do fundo deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos por esta Instrução, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao fundo.

Parágrafo único. O administrador do fundo deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

• ***Art. 61-A incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 62. Para fins do disposto nesta Instrução, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembléias gerais e procedimentos de consulta formal.

§ 1º O envio de informações por meio eletrônico prevista no **caput** depende de anuência do cotista do fundo, cabendo ao administrador a responsabilidade da guarda de referida autorização.

§ 2º O correio eletrônico é uma forma de correspondência válida entre o administrador e a CVM.

Art. 63. As comunicações exigidas por esta Instrução serão consideradas efetuadas na data de sua expedição.

~~Art. 64. Os administradores de fundos de investimento fechados regulados pela Instrução CVM nº 409, de 2004, de fundos mútuos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios poderão convocar assembléias gerais dos fundos sob sua administração com a finalidade de promover sua transformação em fundos imobiliários.~~

Art. 64. Os administradores de fundos de investimento fechados regulados pelas regras gerais sobre fundos de investimento, fundos mútuos de investimento em empresas emergentes, fundos de investimento em participações e fundos de investimento em direitos creditórios poderão convocar assembleias gerais dos fundos sob sua administração com a finalidade de promover sua transformação em fundos imobiliários.

• ***Caput com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

~~§ 1º A aprovação da transformação referida no **caput** se depende de voto afirmativo de cotistas representando, no mínimo, metade das cotas emitidas, se maior não for o quorum fixado pelo regulamento do fundo.~~

§ 1º A aprovação da transformação referida no **caput** depende de voto afirmativo de cotistas representando, no mínimo, metade das cotas emitidas, se maior não for o quorum fixado pelo regulamento do fundo.

• ***Parágrafo com redação dada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009***

§ 2º A aprovação da transformação referida no **caput** deve ser imediatamente comunicada à CVM.

Art. 65. Ficam revogadas as Instruções CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994; nº 389, de 3 de junho de 2003; nº 418, de 19 de abril de 2005; e nº 455, de 13 de junho de 2007.

Art. 66. Os fundos que estejam em funcionamento na data de início da vigência desta Instrução devem se adaptar às disposições aqui previstas no prazo de 6 (seis) meses a contar da data de sua publicação.

Parágrafo único. As adaptações a que se refere o **caput** serão promovidas pelo administrador para adequação do regulamento às normas da presente Instrução.

~~Art. 71. Fica acrescentado o Anexo III-B à Instrução CVM nº 400, de 2003, na forma do Anexo II.~~

Art. 71. REVOGADO

• ***Art. 71 revogado pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

Art. 72. Esta Instrução entra em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação.

Original assinado por
MARIA HELENA DOS SANTOS FERNANDES DE SANTANA
Presidente

~~**ANEXO I**~~

ANEXO 12

• ***Título do Anexo 12 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

~~1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação;~~

1. Identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, com descrição da experiência da empresa na avaliação de imóveis e histórico de empreendimentos avaliados;

• ***Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

2. Identificação do imóvel objeto da avaliação;

3. Identificação do FII e de seu administrador;

4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.

II – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina;

~~2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor;~~

2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes;

• ***Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel;

4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis;

~~5. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;~~

~~6. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;~~

~~7. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;~~

~~8. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;~~

~~9. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.~~

5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas;

6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar;

7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores;

8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel;

9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador;

• ***Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características;

11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.

• ***Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

III – ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

1. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;

2. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;

3. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;

4. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;

5. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação.

ANEXO II

Anexo acrescentado à Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003

"ANEXO III-B

Informações adicionais do prospecto relativas a ofertas de cotas de emissão de fundo de investimento imobiliário

1. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

1.1 Indicação de quais ativos poderão integrar a carteira do fundo (incluindo especificação dos respectivos percentuais) com destaque para os ativos que não sejam imóveis;

1.2 Localização geográfica das áreas em que o fundo irá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados;

1.3 Espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição de imóveis gravadas com ônus reais;

1.4 Declaração sobre se as aquisições de imóveis terão por objetivo principal o ganho de capital ou obtenção de renda;

1.5 Indicação do percentual máximo dos recursos do fundo que será alocado em um único imóvel;

1.6 No caso de investimento em outros valores mobiliários, especificação dos parâmetros mínimos utilizados para seleção destes ativos;

1.7 Outras informações relevantes para o investidor, relativas à política de investimento do fundo e aos riscos envolvidos.

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1 Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada;

2.2 Com relação aos imóveis cujo valor represente 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo no último exercício social:

2.2.1 Descrição dos direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos;

2.2.2 Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre os imóveis;

2.2.3 Descrição das principais características dos imóveis e do uso que se lhes pretende destinar;

2.3 Com relação aos imóveis cujo valor represente menos de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do fundo, ou que tenham respondido por menos de 10% (dez por cento) da receita bruta do fundo no último exercício social, as informações referidas nos itens 2.2.1 a 2.2.3 podem ser agrupadas, desde que isto não prejudique substancialmente a transmissão destes dados ao investidor;

2.4 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas;

2.5 Orçamento e cronograma da obra, nos casos em que isto se fizer necessário;

2.6 Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis;

2.7 Se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

3. DADOS OPERACIONAIS

3.1 Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do fundo;

3.2 Taxa percentual de ocupação do imóvel em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro;

3.3 Descrição e estimativa de valores dos impostos incidentes sobre os bens e operações do fundo, inclusive sobre investimentos propostos e ainda não efetuados;

3.4 Descrição do regime tributário aplicável aos cotistas do fundo.

4. IDENTIFICAÇÃO DOS RESPONSÁVEIS PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS EM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

4.1 Nome, endereço comercial e telefones dos responsáveis pela gestão dos valores mobiliários da carteira do fundo e pela prestação dos serviços referidos nos incisos II e III do art. 31.

5. CARACTERÍSTICAS ADICIONAIS DA OFERTA

5.1 Informação sobre a possibilidade de distribuição parcial, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado.

6. OUTRAS INFORMAÇÕES

6.1 Número de inscrição do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

6.2 Descrição das principais características do:

6.2.1. Memorial de incorporação ou do projeto aprovado de loteamento do solo, e indicação do seu número de registro no Cartório de Registro de Imóveis, ou da Escritura de Compra e Venda ou Promessa de Compra e Venda ou título aquisitivo de direitos reais sobre imóveis entre o empreendedor e o administrador, conforme o caso;

6.2.2 Contrato de construção, se o incorporador for pessoa distinta do construtor;

6.2.3 Contrato firmado entre o empreendedor e a instituição administradora;

6.3 Se for o caso, informação sobre a data do deferimento pela entidade administradora de mercado organizado do pedido de admissão à negociação das cotas de emissão do fundo, condicionado apenas à obtenção do registro na CVM." (NR)

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

ANEXO 39-I
Informe Mensal

Nome do Fundo	**CNPJ do Fundo**	**Data de Funcionamento**
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional)	**Código ISIN**	**Quantidade de cotas emitidas**
Fundo Exclusivo (Sim ou Não)	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não)**	
Classificação autorregulação (se houver)		
Prazo de Duração	**Encerramento do exercício social**	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MBO/MB não organizado)	**Entidade administradora de mercado organizado**	
Nome do Administrador	**CNPJ do Administrador**	
Endereço	**Telefones**	
Site	**E-mail**	
Competência	**mm/aaaa**	

Número de cotistas[1]	**xxxxx**
Pessoa física	
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	
Outros tipos de cotistas não relacionados	

1	**Ativo – R$**	
2	**Patrimônio Líquido – R$**	
3	**Número de Cotas Emitidas**	
4	**Valor Patrimonial das Cotas – R$**	
5	**Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	
6	**Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	
7	**Rentabilidade Efetiva Mensal (7.1+7.2)**	
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência[2]	
7.2	*Dividend Yield* do Mês de Referência[3]	
8	**Amortizações de cotas do Mês de Referência**[4] **(%)**	

	Informações do Ativo	**Valor (R$)**
9	**Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)**	
9.1	Disponibilidades	

9.2	Títulos Públicos	
9.3	Títulos Privados	
9.4	Fundos de Renda Fixa	
10	**Total investido**	
10.1	**Direitos reais sobre bens imóveis**	
10.1.1	Terrenos	
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	
10.1.6	Outros direitos reais	
10.2	Ações	
10.3	Debêntures	
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	
10.6	Cédulas de Debêntures	
10.7	Fundo de Ações (FIA)	
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	
10.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	
10.12	Notas Promissórias	
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	
10.17	Letras Hipotecárias	
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	
10.20	Outros Valores Mobiliários	
11	**Valores a Receber**	
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	
11.3	Outros Valores a Receber	
	Informações do Passivo	**Valor (R$)**
12	Rendimentos a distribuir	
13	Taxa de administração a pagar	

14	Taxa de performance a pagar	
15	Obrigações por aquisição de imóveis	
16	Adiantamento por venda de imóveis	
17	Adiantamento de valores de aluguéis	
18	Obrigações por securitização de recebíveis	
19	Instrumentos financeiros derivativos	
20	Provisões para contingências	
21	Outros valores a pagar	

Notas:

1. A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.

2. Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1.

3. *Dividend Yield* do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.

4. Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.

- ***Anexo 39-I incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

ANEXO 39-II
Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo	**CNPJ do Fundo**	**Data de Funcionamento**
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional)	**Código ISIN**	**Quantidade de cotas emitidas**
Fundo Exclusivo (Sim ou Não)	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não)**	
Classificação autorregulação (se houver)		
Prazo de Duração	**Encerramento do exercício social**	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MBO/MB não organizado)	**Entidade administradora de mercado organizado**	
Nome do Administrador	**CNPJ do Administrador**	
Endereço	**Telefones**	
Site	**E-mail**	
Competência	**t/aaaa**	

1.	**Informações por tipo de ativo**			
1.1	**Direitos reais sobre bens imóveis**			
1.1.1	**Terrenos**			
	Relação de terrenos (endereço, entre outras características relevantes[1])	**Área (m2)**	**% do terreno em relação ao total investido (% em relação ao valor total de terrenos)**	**% em relação às receitas do FII.**
	Terreno 1			
	Terreno 2			
	Terreno N			

1.1.2	**Imóveis**						
1.1.2.1	**Imóveis para renda acabados**						
1.1.2.1.1	**Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])**	**% de Vacância**	**% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)**	**% em relação às receitas do FII.**	**Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel**	**% em relação às receitas oriundas do imóvel**	**% em relação às receitas do FII.**
	Imóvel 1				Setor de atuação do Inquilino 1		
					Setor de atuação do Inquilino 2		
					Setor de atuação do Inquilino N		
	Imóvel 2						
	Imóvel N						

1.1.1.2.2	**Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento**	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)**	**% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)**
	Até 3 meses		
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses		

	De 6 meses e 1 dia a 9 meses		
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses		
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses		
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses		
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses		
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses		
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses		
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses		
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses		
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses		
	Acima de 36 meses		
	Prazo indeterminado		
1.1.1.2.3	**Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste**	**% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)**	**% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)**
	IGP-M		
	INPC		
	IPCA		
	INCC		
	Indicador 1		
	Indicador 2		
	Indicador N		
1.1.1.2.4	**Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes):**		

1.1.1.2.5	**Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes) [2]:**	
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	**Características contratuais**
	Imóvel 1	
	Imóvel 2	
	Imóvel N	
1.1.1.2.6	**Política de contratação de seguros para preservação dos imóveis dessa categoria:**	

1.1.2.2	**Imóveis para renda em construção**					
1.1.2.2.1	**Relação de Imóveis para renda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])**	**% locado**	**% de conclusão das obras (acumulado)**		**Custos de construção (acumulado)**	
			Realizado (%)	**Previsto (%)**	**Realizado (R$)**	**Previsto (R$)**
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					

1.1.2.2.2	**Justificativas de desempenho por imóvel**		
	Relação de Imóveis para renda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	**Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)**	**Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)**
	Imóvel 1		

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Imóvel 2		
	Imóvel N		
1.1.2.2.3	**Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:**		
1.1.2.3	**Imóveis para Venda Acabados**		
1.1.2.3.1	**Relação de Imóveis para venda acabados (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])**	**% do Imóvel em relação ao total investido (% em relação ao valor total de imóveis para venda acabados)**	
	Imóvel 1		
	Imóvel 2		
	Imóvel N		
1.1.2.3.2	**Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:**		
1.1.2.4	**Imóveis para Venda em Construção**		

1.1.2.4.1	**Relação de Imóveis para venda em construção (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes[1])**	**% vendido**	**% de conclusão das obras (acumulado)**		**Custos de construção (acumulado)**	
			Realizado (%)	**Previsto (%)**	**Realizado (R$)**	**Previsto (R$)**
	Imóvel 1					
	Imóvel 2					
	Imóvel N					

1.1.2.4.2	**Justificativas de desempenho por imóvel**		
	Relação de Imóveis para venda em construção (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	**Justificativas para evolução de construção inferior ao previsto (acumulado)**	**Justificativas para a ocorrência de custos superiores ao previsto (acumulado)**
	Imóvel 1		
	Imóvel 2		
	Imóvel N		
1.1.2.4.3	**Política de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria:**		
1.2	**Ativos financeiros**		
1.2.1	**Fundos de Investimento Imobiliário – FII**		

Fundo	**CNPJ**	**Quantidade**	**Valor**
Emissor 1			
Emissor 2			
Emissor N			

1.2.2 **Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Companhia	**CNPJ**	**Emissão**	**Série**	**Quantidad**	**Valor**
Emissor 1					
Emissor 2					
Emissor N					

1.2.3 **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

Emissor	**CNPJ**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor**
Emissor 1				
Emissor 2				
Emissor N				

1.2.4 **Letra Imobiliária Garantida (LIG)**

	Emissor	**CNPJ**	**Vencimento**	**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.5	**Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)**				
	Emissor	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.6	**Ações**				
	Companhia	**CNPJ**	**Código da**	**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.7	**Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII**				
	Sociedade	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.8	**Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII**				
	Sociedade	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.9	**Fundo de Investimento em Ações (FIA)**				
	Fundo	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.10	**Fundo de Investimento em Participações (FIP)**				
	Fundo	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.11	**Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)**				
	Fundo	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
1.2.12	**Outras cotas de Fundos de Investimento**				
	Fundo	**CNPJ**		**Quantidade**	**Valor**
	Emissor 1				
	Emissor 2				
	Emissor N				
2.	**Aquisições e Alienações**				
2.1	**Terrenos**				

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

2.1.1	**Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área – m2, entre outras características relevantes)**	**% do Terreno em relação ao total investido (R$)**	**% do Terreno em relação ao PL (R$)**
	Terreno 1		
	Terreno 2		
	Terreno N		
2.1.2	**Alienações realizadas no trimestre (endereço, área – m2, data da alienação, entre outras características relevantes)**	**% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação (R$)**	**% do Terreno em relação ao PL (R$)**
	Terreno 1		
	Terreno 2		
	Terreno N		
2.2	**Imóveis**		
2.2.1	**Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)**	**% do Imóvel em relação ao total investido**	**Categoria (Renda ou Venda)**
	Imóvel 1		
	Imóvel 2		
	Imóvel N		
2.2.2	**Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área – m2, nº de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)**	**% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação (R$)**	**% do Imóvel em relação ao PL (R$)**
	Imóvel 1		
	Imóvel 2		
	Imóvel N		

3. Outras Informações

3.1 Rentabilidade Garantida

3.1.1	**Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade [3]**	**% garantido relativo**	**Garantidor**	**Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)**
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
3.1.2	**Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia**			
	Mês de referência	**Rentabilidade efetiva do FII no mês (%)**		**Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia (%)**
	mm/aaaa (último mês do trimestre)			
	(mm-1)/aaaa			
	(mm-2)/aaaa			

	Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro	**Valor (R$)**	
		Contábil	**Financeiro[4]**
A	**Ativos Imobiliários**		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Resultado líquido de imóveis em estoque		
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento		
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento		
	Resultado líquido de imóveis para renda		
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM		
	(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM		
	(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM		
	Resultado líquido dos ativos imobiliários		
B	**Recursos mantidos para as necessidades de liquidez**		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras		
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
	Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
C	**Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos**		
D	**Outras receitas/despesas**		
	(-) Taxa de administração		
	(-) Taxa de desempenho (*performance*)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472		
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII		
	(-) Auditoria independente		
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)		
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)		
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório		

	(+/-) Outras receitas/despesas		
	Total de outras receitas/despesas		
E = A+B +C+ D	**Resultado contábil/financeiro trimestral líquido**		

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		**Valor (R$)**
F = ∑E	**Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente**	
G = 0,95 x F	**95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)**	
H.1	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas de __/__/____ (N1)	
H.2	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas de __/__/____ (N2)	
H.n	(-) Parcela dos rendimentos retidos no fundo conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas de __/__/____ (Nx)	
I	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro[5]	
J = G- ∑H+I	**Rendimentos declarados**	
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	
L = J –K	**Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre**	
M = J/F	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas:

1. Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.

2. Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.

3. No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.

4. O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.

5. Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.

6. Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerias sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas:

   - Item 1.1.1 – outras características relevantes.
   - Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes.
   - Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo.
   - Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.
   - Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo.
   - Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes.
   - Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo.
   - Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção.
   - Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo.
   - Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.

   - ***Anexo 39-II incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

ANEXO 39-V
Informe Anual

Nome do Fundo	**CNPJ do Fundo**	**Data de Funcionamento**
Público Alvo (Investidores em geral, Investidor Qualificado ou Profissional)	**Código ISIN**	**Quantidade de cotas emitidas**
Fundo Exclusivo (Sim ou Não)	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar (Sim ou Não)**	
Classificação autorregulação (se houver)		
Prazo de Duração	**Encerramento do exercício social**	
Mercado de negociação das cotas (Bolsa/MBO/MB não organizado)	**Entidade administradora de mercado organizado**	
Nome do Administrador	**CNPJ do Administrador**	
Endereço	**Telefones**	
Site	**E-mail**	
Competência	**mm/aaaa**	

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ / Endereço / Telefone**
1.1	Gestor:	
1.2	Custodiante:	
1.3	Auditor Independente:	
1.4	Formador de Mercado:	
1.5	Distribuidor de cotas:	
1.6	Consultor Especializado:	
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**	
	Prestador de serviços 1:	
	Prestador de serviços 2:	
	Prestador de serviços N:	

2.	**Investimentos do FII**			
2.1	***Descrição dos negócios realizados no período***			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
	Ativo 1			
	Ativo 2			
	Ativo N			
3.	**Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:**			
4	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	*Resultado do fundo no exercício findo*			
4.2	*Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo*			
4.3	*Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira*			
5.	**Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**			
6.	**Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII**	**Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)**	**Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período**	

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Ativo 1		
	Ativo 2		
	Ativo N		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		

7.	**Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes**				
	Processo 1, 2, 3,..., N.				
	Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)
	Partes no processo:				
	Principais fatos			Chance de perda (provável, possível ou remota)	
	Análise do impacto em caso de perda do processo:				

8.	**Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes**	
	Processo 1, 2, 3,..., N.	
	Nº do Processo	Valores envolvidos
	Causa da contingência:	

9.	**Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:**
10.	**Assembleia Geral**
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.
10.4	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

11.	**Remuneração do Administrador**		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:

12.	**Governança**
12.1	**Representante(s) de cotistas**
	Nome:
	Idade:
	Profissão:
	CPF/CNPJ:
	E-mail:
	Formação acadêmica:
	Forma de remuneração (conforme definido em Assembleia):

CVM Comissão de Valores Mobiliários

INSTRUÇÃO CVM Nº 472, DE 31 DE OUTUBRO DE 2008

	Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	Quantidade de cotas detidas do FII:			
	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		
	Data da eleição em Assembleia Geral:			
	Término do Mandato:			
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da empresa	**Período**	**Cargo e funções inerentes ao cargo**	**Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram**
	Empresa 1			
	Empresa 2			
	Empresa N			
	Relação de fundos em que exerça a função de Representante de Cotistas		**Data da eleição em Assembleia Geral**	**Término do mandato**
	Fundo 1			
	Fundo 2			
	Fundo N			
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
	Evento		**Descrição**	
	Qualquer condenação criminal			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
12.2	**Diretor Responsável pelo FII**			
	Nome:			
	Idade:			
	Profissão:			
	CPF:			
	E-mail:			
	Formação acadêmica:			
	Quantidade de cotas detidas do FII:			
	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:		
	Data de início na função:			
	Principais experiência profissionais durante os últimos 5 anos			
	Nome da empresa	**Período**	**Cargo e funções inerentes ao cargo**	**Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram**
	Empresa 1			
	Empresa 2			
	Empresa N			
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
	Evento		**Descrição**	
	Qualquer condenação criminal			
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

13	**Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido**					
	Faixas de Pulverização	**Nº de cotistas**	**Nº de cotas detidas**	**% de cotas detido em relação ao total emitido**	**% detido por PF**	**% detido por PJ**
	Até 5% das cotas					
	Acima de 5% até 10%					
	Acima de 10% até 15%					
	Acima de 15% até 20%					
	Acima de 20% até 30%					
	Acima de 30% até 40%					

	Acima de 40% até 50%					
	Acima de 50%					
14.	**Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008**					
14.1	**Ativo negociado**	**Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)**	**Data da transação**	**Valor envolvido**	**Data da assembleia de autorização**	**Contraparte**
	Ativo 1					
	Ativo 2					
	Ativo N					
15.	**Política de divulgação de informações**					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**					

Nota:

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII.

- ***Anexo 39-V incluído pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.***

CVM Comissão de Valores Mobiliários

RELATÓRIO DE ANÁLISE
Audiência Pública SDM nº 07/14 – Processo CVM nº RJ 2012-6197

Objeto: Divulgação de informações e governança dos fundos de investimento imobiliário – Altera dispositivos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.

1. Introdução

O presente relatório é resultado da Audiência Pública SDM nº 07/14, que recebeu comentários entre os dias 4 de agosto de 2014 e 3 de novembro de 2014, tendo por objeto a alteração da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2001, que regulamenta a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário - FII, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

Para melhor descrever e comentar as manifestações dos participantes, este relatório é dividido da seguinte forma: (i) introdução; (ii) participantes; (iii) comentários à proposta de alteração das Instruções CVM nº 472, de 2008, e 400, de 2003 ("Minuta"); (iv) outras propostas; e (v) proposta definitiva de instrução.

Este relatório foi elaborado pela Superintendência de Desenvolvimento de Mercado – SDM com o objetivo de apresentar ao Colegiado da CVM as sugestões recebidas na Audiência Pública nº 07/14.

Sugestões e comentários relacionados à forma, referências ou redação foram refletidos na instrução alteradora, mas não necessariamente estão descritos no presente relatório.

2. Participantes

i) Adriano Comunian Boldin;
ii) Alaudio F. Amaral Neto;
iii) Alex Reuter;
iv) Alvaro Caputo;
v) ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA");
vi) Anderson Ghuerren Costa;

vii) André Bassani;
viii) André Coelho de Mattos;
ix) Arnaldo Botner;
x) Blog do Tetzner;
xi) BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA");
xii) Bruno Andrade Papi;
xiii) Carlos Alberto Gonçalves Teixeira;
xiv) Carlos Eduardo de Arruda Silveira;
xv) Carlos Manoel Marques;
xvi) Cesar Crispim Vilar;
xvii) Coinvalores CCVM Ltda. ("Coinvalores");
xviii) Dagoberto Corrarello;
xix) David Santos;
xx) Diego Rosa Perea;
xxi) Dimitri Matozsko;
xxii) Dirlenes Dimer Magnus;
xxiii) Edilson Braga;
xxiv) Eduardo André Lopes Pinto;
xxv) Emilio Cesar Lopes Vaamonde;
xxvi) Fernando Clauzet Percinotti;
xxvii) Flavio Faga;
xxviii) Flávio Napoleão Buarque Barbosa Ferro Costa;
xxix) Fúlvio Schiavo;
xxx) Gabriel Fajardo;
xxxi) Geraldo Alves de Queiroz;
xxxii) Giovana Della Pasqua;
xxxiii) GRIFI – Grupo de Investidores em Fundos Imobiliários ("GRIFI");
xxxiv) Guilherme Labigalini;
xxxv) Henrique dos Santos;
xxxvi) Idair José Chies e Vania Regina Monico;
xxxvii) Jhordano Malacarne Bravim;
xxxviii) Joaz Praxedes Jr.;
xxxix) João Menandro da Silva Neto;
xl) João Roberto Roiffé Gobbato;
xli) Kaio Rafael de Souza Barbosa;
xlii) Lauro Broncher Brand;
xliii) Lanna Ribeiro, Carneiro de Souza & Fragoso Pires Advogados ("LCCF Advogados");

CVM Comissão de Valores Mobiliários

xliv) Leandro Oliveira Antonio;
xlv) Leon Stivelberg;
xlvi) Leonardo Forest Castilhos;
xlvii) Leonardo Galvão Murgi;
xlviii) Luiz Felipe Espozel Brandão de Barros;
xlix) Luiz Guilherme Poggio Teixeira;
l) Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira;
li) Maicon Tadeu Laurenti;
lii) Marcelo Bresciani Pamplona;
liii) Marcelo Millan Pires Armada;
liv) Marcelo Ortolan Pazzetto;
lv) Maria Cristina Souza Costa;
lvi) Maria das Dores Vieira;
lvii) Maria Helena Bontempo;
lviii) Marisa de Oliveira Santos;
lix) Madrona, Hong, Mazzuco – Sociedade de Advogados ("MHM");
lx) Max Maranhão;
lxi) Nelson de Mello Gonçalves;
lxii) Nestor Ivo Noll;
lxiii) Negrão, Ferrari & Bumlai Chodraui Advogados ("NFBC");
lxiv) Nilva Lourdes Vezaro Bassani;
lxv) Oswaldo Luiz Lopes da Silva;
lxvi) P56 Empreendimentos e Participações Ltda. ("P56");
lxvii) Paulo Abade;
lxviii) Paulo Caetano Machado;
lxix) Paulo César Gomes de Sousa;
lxx) Paulo Roberto Martinussi Pedro;
lxxi) Paulo Scatulin Bocca;
lxxii) PMKA Advogados ("PMKA");
lxxiii) Rafael Mendes Marrara Leite;
lxxiv) Ricardo Maneta;
lxxv) Ricardo Nascimento Gomes;
lxxvi) Ricardo Pires Castanho Valente;
lxxvii) Ricardo S. de Araújo Orihuela;
lxxviii) Ricardo Shiguemitsu Shimabukuro;
lxxix) Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Rio Bravo");
lxxx) Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos;

lxxxi) Rodrigo Eduardo de Deus Castilho;
lxxxii) Rodrigo Grando;
lxxxiii) Rodrigo Oliveira;
lxxxiv) Rodrigo Pimenta Carvalho;
lxxxv) Salusse, Marangoni, Leite, Parente, Jabur, Klug e Périllier Advogados ("Salusse Marangoni Advogados");
lxxxvi) Santiago Santos Gottschall;
lxxxvii) SECOVI – SP – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação, Incorporação de Imóveis e Loteamentos de São Paulo ("SECOVI-SP");
lxxxviii) Stocche, Forbes, Padis, Filizzola, Clápis, Passaro, Meyer e Refinetti Advogados ("Stocche Forbes");
lxxxix) Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho;
xc) Thaiane Amanda de Assumpção;
xci) Thiago Colucci Alves;
xcii) Thiago Lessa;
xciii) Thiago Vianna;
xciv) Thiago Weber Pagno;
xcv) Tiago José Cardoso Machado;
xcvi) Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada ("Uqbar");
xcvii) Valdecir Nelson Hass;
xcviii) Vinicius Tafarello Gruppi;
xcix) Wagner Marcos Almeida; e
c) William Ramos.

Adriano Comunian Boldin, Alaudio F. Amaral Neto, Alex Reuter, Alvaro Caputo, Anderson Ghuerren Costa, André Bassani, André Coelho de Mattos, Arnaldo Botner, Bruno Andrade Papi, Carlos Alberto Gonçalves Teixeira, Carlos Eduardo de Arruda Silveira, Carlos Manoel Marques, Cesar Crispim Vilar, Dagoberto Corrarello, David Santos, Diego Rosa Perea, Dimitri Matozsko, Dirlenes Dimer Magnus, Eduardo André Lopes Pinto, Emilio Cesar Lopes Vaamonde, Fernando Clauzet Percinotti, Flavio Faga, Flávio Napoleão Buarque Barbosa Ferro Costa, Fúlvio Schiavo, Gabriel Fajardo, Geraldo Alves de Queiroz, Giovana Della Pasqua, Guilherme Labigalini, Henrique dos Santos, Jhordano Malacarne Bravim, Joaz Praxedes Jr., João Menandro da Silva Neto, João Roberto Roiffé Gobbato, Kaio Rafael de Souza Barbosa, Lauro Broncher Brand, Leandro Oliveira Antonio, Leon Stivelberg, Leonardo Forest Castilhos, Leonardo Galvão Murgi, Luiz Felipe Espozel Brandão de Barros, Luiz Guilherme Poggio Teixeira, Maicon Tadeu Laurenti, Marcelo Bresciani Pamplona, Marcelo Millan Pires Armada, Marcelo Ortolan Pazzetto, Maria Cristina Souza Costa, Maria das Dores Vieira, Maria Helena Bontempo, Marisa de Oliveira Santos, Max Maranhão, Nilva Lourdes Vezaro Bassani, Oswaldo Luiz Lopes da Silva, Paulo

Abade, Paulo Caetano Machado, Paulo César Gomes de Sousa, Paulo Roberto Martinussi Pedro, Paulo Scatulin Bocca, Rafael Mendes Marrara Leite, Ricardo Maneta, Ricardo Nascimento Gomes, Ricardo Shiguemitsu Shimabukuro, Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos, Rodrigo Eduardo de Deus Castilho, Rodrigo Grando, Rodrigo Oliveira, Rodrigo Pimenta Carvalho, Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho, Thaiane Amanda de Assumpção, Thiago Colucci Alves, Thiago Lessa, Thiago Vianna, Thiago Weber Pagno, Tiago José Cardoso Machado, Valdecir Nelson Hass, Vinicius Tafarello Gruppi, Wagner Marcos Almeida e William Ramos serão conjuntamente designados como "Grupo de Pessoas Físicas".

3. Comentários à Minuta – Instrução CVM nº 472, de 2008

3.1. Constituição e funcionamento do FII (art. 4º)

A ANBIMA concordou com a necessidade de unificação dos momentos de registro de constituição e funcionamento do FII e indicou que essa medida evitará problemas operacionais.

O LCCF Advogados concordou com a alteração proposta para o art. 4º da Instrução CVM nº 472, de 2008, com a extensão de 5 para 10 dias do prazo para concessão automática do registro de constituição e funcionamento do fundo. No entanto, entendeu que seria importante a previsão de um prazo para a realização de ajustes nos documentos protocolados, mesmo que a pedido da própria CVM. Assim, o LCCF Advogados propôs a inclusão de um mecanismo semelhante àquele previsto no art. 16, § 1º, da Instrução CVM nº 400, de 2003, para a correção de vícios sanáveis em tais documentos.

De acordo com o mecanismo proposto pelo LCCF Advogados, previamente ao indeferimento da autorização de constituição e funcionamento do fundo, caberia à CVM o envio de ofício ao administrador, concedendo-lhe a oportunidade de suprir os vícios sanáveis, se houver, no prazo de 2 dias úteis a contar do recebimento do ofício ou no restante do prazo de análise, o que for maior. Em seguida, deveria ser atribuído à CVM o prazo de 3 dias úteis para manifestação sobre o cumprimento das exigências formuladas.

A proposta apresentada pelo LCCF Advogados não parece pertinente. Em primeiro lugar, a CVM entende que o mecanismo atualmente vigente – incluindo a concessão automática de registro de forma semelhante aos demais fundos estruturados – parece ser mais benéfico para os administradores, sendo que, até o momento, não foram apresentadas quaisquer reclamações da parte destes ou de outros participantes do mercado. Com a extensão do prazo de análise da CVM de 5 para 10 dias úteis, a Autarquia acredita que esse mecanismo será aprimorado, com a devida observação dos prazos regulamentares para a concessão dos registros ou análise de eventuais vícios nos documentos relativos à constituição dos fundos.

Além disso, a CVM ressalta que os prazos atualmente concedidos aos administradores para o cumprimento de exigências em relação aos documentos relacionados à constituição de fundos estão em consonância com a quantidade e com a complexidade de tais exigências, admitindo prorrogações e estando de acordo com as expectativas dos próprios interessados neste processo.

A Rio Bravo solicitou que a CVM esclareça qual será o procedimento para a realização da comunicação de que trata o art. 4º, § único (protocolo físico ou eletrônico), bem como informe se deverão ser apresentados documentos anexos a essa comunicação para comprovar a integralização de cotas.

Tal como observado em relação aos fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 2014, e aos demais fundos estruturados, o comunicado de que trata o parágrafo único do art. 4º da Instrução CVM nº 472, de 2008, deverá ser apresentado por meio do sistema disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, na forma de um comunicado ao mercado.

3.2. Cotas (art. 6º)

Ainda que a matéria não tenha sido objeto da audiência pública, a ANBIMA indicou que gostaria de discutir com a CVM a possibilidade da existência de uma ou mais classe de cotas de FII, com a atribuição de direitos políticos e/ou econômico-financeiros diferenciados para as matérias que especificar.

Essa diferenciação, que já seria possível para os fundos de investimento em participação e para os fundos de investimento em direitos creditórios, aumentaria a governança dos FII e mitigaria os riscos entre as classes de cotas.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública e, para a sua implementação, seriam necessários estudos ainda não conduzidos pela CVM.

De qualquer forma, cabe ressaltar que, para os fundos de investimento imobiliário destinados exclusivamente a investidores qualificados, é permitida a emissão de cotas com diferentes direitos econômico-financeiros, nos termos do art. 55, V, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.3. Ofertas públicas de aquisição de cotas (art. 6º, §3º)

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração da redação do § 3º do art. 6º da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que as ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição das cotas de um FII devem obedecer às normas estabelecidas nas regras e procedimentos operacionais das entidades

administradoras de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação. Com esse ajuste, a participante excluiu a menção a um "regulamento" da entidade administradora de mercados organizados, evitando a interpretação de que será necessário um regulamento próprio e exclusivo para tratar desse tipo de operação.

Além disso, a BM&FBOVESPA sugeriu que sejam abordadas as ofertas públicas de aquisição de cotas que envolvam uma permuta de valores mobiliários, como cotas de outros fundos de investimento, ações e certificados de recebíveis imobiliários.

Com base no art. 19, § 5º, I, da Lei nº 6.385, de 1976 e no art. 2º, § 1º, da Instrução CVM nº 361, de 2002, a BM&FBOVESPA propôs que, não obstante envolverem uma oferta pública de distribuição dos valores mobiliários dados em permuta, essas ofertas públicas de aquisição sejam dispensadas de registro na CVM quando: (i) os valores mobiliários objeto da permuta sejam admitidos à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado sem qualquer tipo de restrição à negociação; e (ii) seu emissor seja registrado perante a CVM e listado perante a respectiva entidade administradora de mercado organizado. Para a participante, esses requisitos garantiriam a adequada disponibilidade de informações acerca do valor mobiliário dado em permuta e de seu emissor, viabilizando a dispensa de registro da oferta.

A primeira sugestão feita pela BM&FBOVESPA é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A CVM entende que não seria adequada a dispensa de registro às ofertas públicas de aquisição de cotas que envolvam permuta de valores mobiliários, uma vez que, justamente como apontado pela bolsa, tais ofertas compreendem também uma oferta pública de distribuição de valores mobiliários. Para a regulamentação dessas ofertas, a CVM entende que serão necessárias discussões adicionais com a indústria.

3.4. Registro da oferta pública de distribuição de cotas (art. 10)

A ANBIMA e a BM&FBOVESPA sugeriram a alteração do art. 10 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a ressaltar que, nos termos da regulamentação em vigor, existem situações em que as ofertas públicas de distribuição de cotas de FII podem ter seu registro na CVM dispensado. No mesmo sentido, a Rio Bravo sugeriu que a redação do **caput** desse artigo seja ajustada para excluir a menção ao registro prévio das ofertas públicas na CVM e fazer constar que essas ofertas serão realizadas "em conformidade com as instruções da CVM referentes a ofertas públicas".

A BM&FBOVESPA também sugeriu a alteração do título da seção I do capítulo III da Minuta para excluir a palavra "registro".

As sugestões são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Tratando das hipóteses em que o registro da oferta pública de distribuição é exigido nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, a ANBIMA sugeriu que a menção aos documentos e informações necessários para fins desse registro no art. 10, § 1º, deve ser acompanhada da expressão "no que couber". Isso porque, no caso da primeira oferta de distribuição de cotas de um fundo, algumas das informações incluídas no novo Anexo 39-V, exigido para fins do registro, podem não estar disponíveis.

Como sugestão, a ANBIMA apontou que, quando da primeira emissão de cotas, poderiam ser disponibilizadas as informações constantes dos itens 2, 4, 9, 10, 11, 12.2, 15 e 16 do Anexo 39-V.

Em sentido semelhante, a Rio Bravo sugeriu a inclusão da expressão "no que for aplicável" no art. 10, § 1º, e solicitou que a CVM esclareça quais são as informações mínimas do Anexo 39-V que deverão ser apresentadas quando da realização da primeira oferta de cotas de um fundo que ainda seja pré-operacional e que não tenha ativos em sua carteira.

Adicionalmente, em vista da regulamentação aplicável às ofertas públicas, a Rio Bravo sugeriu a alteração da redação do mesmo art. 10, § 1º, para indicar que os pedidos de registro de ofertas públicas serão instruídos com os documentos e informações exigidos pelo Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 2008, e, somente se for o caso, pelo Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 2003.

O Stocche Forbes sugeriu a alteração do art. 10, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer se o formulário que instruirá o pedido de registro de ofertas públicas de distribuição será o último formulário divulgado pelo FII, nos termos do art. 39, V, da mesma instrução, ou se será necessária a elaboração, pelo administrador, de uma versão atualizada do documento.

Além disso, o Stocche Forbes sugeriu que a apresentação do formulário acima mencionado seja dispensada quando se tratar da primeira emissão de cotas do FII, uma vez que, nesses casos, as informações úteis à CVM e aos investidores já constarão do prospecto, não restando informações relevantes a serem incluídas no formulário.

Em consonância com o que foi comentado acima, a CVM considera pertinente a alteração da redação do art. 10 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que as informações relativas às

ofertas públicas de distribuição deverão observar o regime aplicável a essas ofertas, seja nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, seja nos termos da Instrução CVM nº 476, de 2009.

Da mesma forma, a CVM concorda que a redação do mesmo artigo pode ser alterada para esclarecer que nem todas as informações contempladas no Anexo 39-V serão exigíveis quando da realização da primeira oferta de distribuição de cotas do FII.

Sem prejuízo das alterações propostas para este anexo e discutidas a seguir no presente relatório, a CVM entende que, quando da primeira distribuição de cotas, deverão ser apresentadas as seguintes informações: (i) dados cadastrais do FII; (ii) programa de investimentos para os exercícios seguintes; (iii) riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII; (iv) informações sobre as assembleias gerais do fundo; (v) informações sobre os prestadores de serviços do fundo; (vi) política de remuneração do administrador; (vii) dados do diretor responsável pelo FII; (viii) mercados brasileiros nos quais as cotas emitidas sejam admitidas à negociação; (ix) política de divulgação de informações; e Regras e prazos para chamada de capital do fundo.

Além disso, a CVM esclarece que, no caso de ofertas subsequentes, deverá ser apresentada uma nova versão do Anexo 39-V, especificamente atualizada para esse fim.

O GRIFI argumentou que a redução do tempo necessário para a emissão de novas cotas de um fundo deveria passar pela revisão dos processos e prazos atuais, mas sem prejuízo à competência da assembleia geral e ao direito de preferência dos cotistas. Nesse sentido, o grupo de cotistas propôs que, em casos de urgência, o disposto no art. 10, §§ 1º a 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, fosse combinado com a redução do número de fases e do prazo de duração de cada fase da oferta pública de distribuição de cotas (por exemplo, com a eliminação do período de exercício do direito dos atuais cotistas às sobras, de modo que a oferta fosse composta somente pela fase de exercício do direito de preferência e pela fase de distribuição pública).

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública e, para a sua implementação, seriam necessários estudos ainda não conduzidos pela CVM.

Em relação à concessão automática de registro das ofertas públicas de distribuição de cotas, proposta para o art. 10, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, o LCCF Advogados entendeu que seria importante a previsão de um prazo para a realização de ajustes nos documentos protocolados, mesmo que a pedido da própria CVM. Assim, esse participante propôs a inclusão de um mecanismo semelhante àquele previsto no art. 16, § 1º da Instrução CVM nº 400, de 2003, para a correção de vícios sanáveis em tais documentos.

De acordo com o mecanismo proposto pelo LCCF Advogados, previamente ao indeferimento do pedido de registro da oferta, caberia à CVM o envio de ofício à instituição líder, com cópia para o administrador, concedendo-lhe a oportunidade de suprir os vícios sanáveis, se houver, no prazo de 2 dias úteis a contar do recebimento do ofício ou no restante do prazo de análise, o que for maior. Em seguida, deveria ser atribuído à CVM o prazo de 3 dias úteis para manifestação sobre o cumprimento das exigências formuladas.

Essa sugestão não é adequada aos objetivos do mecanismo proposto para o art. 10, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008. Conforme explicado no Edital de Audiência Pública SDM nº 07/14 ("Edital"), o pressuposto desse dispositivo é que, de um lado, os documentos relativos à nova oferta incorporem os comentários, críticas e correções formulados pela CVM em relação a uma oferta anterior e que, de outro lado, as informações do fundo já tenham sido analisadas pela Autarquia.

Assim, ainda que a análise da CVM se concentre sobre informações novas, pressupõe-se que o administrador refletirá nos documentos da nova oferta a expertise adquirida ao elaborar os documentos da oferta anterior, evitando a existência de quaisquer vícios. Caso contrário, sendo necessária a formulação de exigências por parte da CVM, deverão ser observados os prazos ordinários dispostos na Instrução CVM nº 400, de 2003.

O LCCF Advogados propôs que sejam esclarecidas quais alterações na política de investimento do fundo são consideradas relevantes para fins da proposta contida na Minuta em relação ao art. 10, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008. Nesse sentido, o LCCF Advogados sugeriu que sejam consideradas relevantes as alterações relacionadas ao conteúdo das alíneas "a" a "f" do art. 15 da mesma instrução.

Essa sugestão não parece pertinente, uma vez que o conteúdo das alíneas "a" a "f" do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, diz respeito somente ao conteúdo mínimo da política de investimento, não tratando de outros pontos relevantes que podem ser inseridos pelo administrador quando da constituição do fundo ou pelos cotistas reunidos em assembleia geral.

O Salusse Marangoni Advogados sugeriu o aprimoramento da redação dos §§ 2º e 3º do art. 10 da Instrução CVM nº 472, de 2008, com o objetivo de facilitar os trabalhos e aumentar o poder da CVM.

Nesse sentido, o § 2º disporia que, para os fundos que já tiverem cotas distribuídas por meio de oferta pública registrada perante a CVM, o registro das ofertas públicas de distribuição de cotas subsequentes dependerá do protocolo na CVM dos documentos e informações mencionados no § 1º, com

expressa indicação de mudanças relevantes na política de investimento do fundo ou alteração de seu público alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de cotas registradas na CVM.

Em seguida, o § 3º disporia que, nos casos previstos no § 2º, a CVM, a seu critério e com base nas mudanças ou alterações observadas, poderá exigir, no prazo de 10 dias úteis, novo registro de oferta pública, sendo que, não havendo manifestação da Autarquia no prazo mencionado, fica o registro automaticamente concedido.

A proposta acima não parece adequada à lógica do mecanismo proposto pela Minuta. A CVM considera ser mais eficiente a exigência de um único protocolo dos documentos de ofertas subsequentes por parte do administrador e da instituição líder, a partir do qual: (i) aplica-se o prazo de análise previsto no art. 10, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, com a consequente emissão de ofício, pela Autarquia, comunicando o registro automático da oferta ao final do período de 10 dias úteis; ou (ii) aplica-se o prazo de análise previsto na Instrução CVM nº 400, de 2003, se existentes quaisquer das condições previstas no art. 10, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.5. Integralização e subscrição de cotas (art. 11)

A ANBIMA sugeriu a alteração do art. 11 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever a possibilidade de a integralização de cotas ser realizada não apenas com imóveis, mas também com outros ativos cuja aquisição é permitida ao FII (indicados no art. 45 da mesma instrução). Para a ANBIMA, essa permissão fomentaria o desenvolvimento da indústria de FII e permitiria a atração de investidores que detêm ativos de baixa liquidez e que não têm interesse em desinvestir, mas, sim, em transferir esses ativos para um FII, beneficiando-se da pulverização, maior liquidez e gestão profissional.

Em caso de aceitação dessa proposta, a ANBIMA indicou também como deveria ocorrer a precificação dos ativos utilizados para a integralização de cotas. De um lado, as cotas de sociedades de propósito específico deveriam ser precificadas com base em um laudo de avaliação, tal como aquele exigido para fins da integralização de imóveis. De outro lado, valores mobiliários como CRI, cotas de FII ou FIDC e CEPAC, deveriam ser precificados com base em critério adotado pelo administrador do fundo ou por prestador de serviço de controladoria com base em manual de marcação a mercado.

O GRIFI, o NFBC, o PMKA e o SECOVI-SP também sugeriram que o art. 11 da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja alterado de modo a permitir a integralização de cotas por meio de qualquer um dos ativos citados no art. 45 da mesma instrução.

O GRIFI lembrou que essa permissão deve estar alinhada com a previsão desses ativos na política de investimentos do fundo. Enquanto isso, o NFBC lembrou que devem ser observados, junto a essa permissão, os procedimentos previstos no art. 12 da mesma instrução.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública. Ainda assim, cabe ressaltar que, nos termos do art. 55, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, desde que admitido em regulamento, pode ser autorizada a integralização de cotas com títulos e valores mobiliários se o fundo de investimento imobiliário for destinado exclusivamente a investidores qualificados.

Tendo em vista que os registros de constituição e de funcionamento dos fundos passarão a ser concedidos concomitantemente, o PMKA sugeriu que, a partir do momento em que for alcançado o volume mínimo da oferta, os recursos aportados pelos cotistas possam ser utilizados para a aquisição dos ativos-alvo do FII, nos termos previstos no regulamento. Como consequência, esse participante entende que deve ser alterado o art. 11, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever que deverão ser depositadas em instituição bancária as importâncias recebidas na integralização de cotas somente enquanto não atingido o volume mínimo definido na respectiva oferta.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública. Ainda assim, cabe esclarecer que, não obstante a unificação dos registros de constituição e funcionamento dos fundos de investimento imobiliário, devem ser atendidas as preocupações que condicionavam a concessão do registro de funcionamento ao encerramento da primeira oferta pública de distribuição de cotas. Em especial, a CVM entende que os investimentos nos empreendimentos objeto do fundo devem ter início somente após a captação de recursos suficientes para assegurar a viabilidade de sua execução.

Nesse sentido, é importante ressaltar que nos casos em que é admitida a distribuição parcial de cotas, a subscrição do valor mínimo antes do encerramento da oferta não acarreta, necessariamente, a efetiva captação de tais recursos pelo fundo.

Isso porque, nos termos do art. 31 da Instrução CVM nº 400, de 2003, sendo permitida a distribuição parcial de valores mobiliários, o investidor, pode, no ato de aceitação da oferta, condicionar a sua adesão a que haja a distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta. Consequentemente, até que haja o encerramento da oferta, inexistem informações consolidadas sobre eventuais desistências em relação à manifestação de vontade dos novos investidores para a subscrição de cotas.

3.6. Laudo de avaliação (art. 12)

A ANBIMA indicou que a alteração feita na Minuta em relação ao art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, poderia inviabilizar a constituição de fundos mediante a integralização em bens e direitos, tendo em vista a impossibilidade de se realizar uma assembleia para aprovação dos laudos relativos aos bens e direitos utilizados na integralização de cotas da primeira emissão.

Substituindo a redação original, que previa que o laudo de avaliação utilizado para integralização de cotas em bens e direitos deve ser aprovado pela assembleia geral "caso o FII já esteja em funcionamento", a ANBIMA sugeriu que essa aprovação ocorra "quando não se tratar da primeira emissão de cotas do FII".

No mesmo sentido, o PMKA alegou que, se o FII for constituído tendo por objeto o investimento em determinado ativo e se esse ativo constar detalhadamente dos documentos da oferta, não seria necessária a realização de uma assembleia geral para a sua aprovação, uma vez que todos os cotistas estariam cientes da aquisição desse ativo quando optaram por investir no fundo. Assim, o participante sugeriu que o art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja alterado para deixar claro que a aprovação, pela assembleia geral, da integralização de cotas em bens e direitos será dispensada na constituição do FII caso os ativos integralizados tenham sido identificados nos documentos da oferta como ativos alvo da emissão.

Proposta semelhante também foi apresentada pelo SECOVI-SP e pela Rio Bravo. Para esses participantes, a aprovação da integralização de cotas em bens e direitos pela assembleia geral deve se aplicar somente aos fundos que já se encontrem em funcionamento. No caso dos fundos que estejam em constituição e nos quais não seja viável a realização de uma assembleia, as informações sobre essa integralização devem constar dos documentos da oferta, permitindo uma tomada de decisão informada por parte dos cotistas para a realização de seu investimento. Além disso, a Rio Bravo destacou que o administrador deve manter o laudo de avaliação de tais bens e direitos arquivado em sua sede.

Em sentido semelhante, o Stocche Forbes comentou que, ainda que o registro de funcionamento tenha sido excluído pela Minuta, seria necessário deixar claro que a regra prevista no art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, não se aplica à 1ª emissão de cotas de um FII, tendo em vista que nesses casos não haveria cotistas para aprovar a matéria em assembleia geral.

Ao propor a alteração do art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para excluir a menção ao funcionamento do FII, a CVM não buscou alterar o seu entendimento em relação a esse artigo. Em vista da unificação dos registros de constituição e funcionamento do fundo, a Autarquia propôs somente uma

alteração de redação e considerou que, pelo fato de a realização de uma assembleia ser possível somente após o início de funcionamento, a antiga redação seria redundante.

Ainda assim, diante dos questionamentos apresentados pelos participantes da audiência, a CVM esclarece que, no caso da primeira oferta pública de distribuição de cotas, a integralização dessas últimas com bens e direitos depende da divulgação do seu respectivo laudo de avaliação dentre os documentos da oferta. Desse modo, frente à impossibilidade de realização de uma assembleia geral de cotistas, exige-se que a decisão de investimento dos novos cotistas seja tomada de maneira informada, ciente dos bens conferidos ao patrimônio do fundo e do valor a eles atribuído.

Além disso, a Rio Bravo sugeriu um ajuste de redação no art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para que se faça referência à integralização de cotas com bens, direitos reais e cotas de sociedades de propósito específico.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública conforme mencionado no item 3.5.

O LCCF Advogados indicou que o conceito de valor justo mencionado no art. 12, § 4º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, proposto pela Minuta, não seria autoaplicável e dependeria da previsão de critérios para a sua aferição. Nesse sentido, sugeriu que sejam utilizados os critérios previstos na Instrução CVM nº 516, de 2011, descritos da seguinte forma:

(i) o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição; e

(ii) a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de alugueis ou outros.

Na impossibilidade de aplicação dos critérios acima mencionados, as seguintes informações, nessa ordem, deveriam ser utilizadas para apurar o valor justo:

(i) preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de alugueis ou outros, ajustados para refletir essas diferenças;

(ii) preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

(iii) projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciando nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de alugueis de ativos na

mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Ainda, o LCCF Advogados sugeriu que, caso o valor justo não seja mensurável no momento da integralização dos ativos, a assembleia geral do fundo pudesse aprovar outro critério para o laudo de avaliação.

Essa sugestão não parece pertinente. Sendo a Instrução CVM nº 516, de 2011, aplicável direta e exclusivamente aos fundos de investimento imobiliário, a CVM entende não haver dúvidas de que a interpretação de quaisquer conceitos contábeis inseridos na Instrução CVM nº 472, de 2008, deve ocorrer em consonância com aquela norma.

A ANBIMA e o SECOVI-SP sugeriram a alteração do item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que as informações ali indicadas sejam divulgadas somente se não estiverem protegidas por sigilo e se não prejudicarem a estratégia dos fundos.

Conforme explicado pela ANBIMA, de forma geral, as informações solicitadas neste item do Anexo 12 acabam por expor condições estratégicas e comerciais dos contratos de locação, dos contratos de compra e venda e até mesmo dos ativos detidos pelo fundo, podendo prejudicar seus interesses, e, inclusive, diminuir a rentabilidade dos cotistas.

As informações de locação, sejam elas valores meramente estimados pelo avaliador ou provenientes de contratos de locação efetivos, são extremamente relevantes para o administrador na condução da estratégia do fundo. Embora o texto não solicite o valor, especificamente, pode-se chegar a essa informação cruzando dados dos informes periódicos com os de laudos eventualmente disponibilizados. A divulgação dessa informação poderia gerar atrito com locatários do fundo e prejudicar a busca por novas locações, uma vez que se tornaria praticamente impossível trabalhar buscando aumento de aluguel quando os potenciais locatários tivessem conhecimento em detalhes do que é praticado no imóvel.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida no art. 10, § 1º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.7. Subscrição parcial (art. 13)

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do art. 13, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, nas hipóteses em que for permitida a subscrição parcial de cotas no âmbito de ofertas públicas de distribuição, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de

cancelamento da oferta, de forma a não comprometer a execução tanto dos empreendimentos imobiliários quanto de outros investimentos que sejam objeto do fundo.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.8. Regulamento do fundo (art. 15)

A ANBIMA concordou com a iniciativa da Minuta de tornar o regulamento do fundo um documento mais estático, com informações necessárias à avaliação do cotista e que tendem a não se alterar ao longo da vida do fundo, deixando a divulgação das informações cuja alteração seja mais dinâmica para o informe anual previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Seguindo essa premissa, a ANBIMA sugeriu a alteração do art. 13 dessa instrução de forma a deixar claro que o regulamento do fundo deve, obrigatoriamente, dispor sobre a possibilidade ou não de subscrição parcial em oferta pública de distribuição de cotas, com o consequente cancelamento do saldo não colocado.

Essa sugestão é pertinente, mas a CVM entende que os ajustes sugeridos pela ANBIMA devem ser refletidos no inciso VII do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

O Grupo de Pessoas Físicas[1] discordou da alteração proposta para a alínea "c" do inciso II do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Segundo esses investidores, deve ser mantida a menção, no regulamento do fundo, aos riscos envolvidos pelos ativos nos quais o fundo investe, uma vez que cada fundo possui riscos específicos e deve ser dada ciência de tais riscos aos cotistas desde o momento de constituição do fundo.

Complementando essa argumentação, Gabriel Fajardo alegou que a previsão dos riscos serve como base para os cotistas questionarem os gestores que atuarem fora dos parâmetros estabelecidos no regulamento.

No mesmo sentido, o GRIFI sugeriu que seja mantida a exigência de menção, no regulamento, aos riscos de cada fundo.

Diante dos comentários acima descritos, a CVM considera relevante esclarecer que a Minuta não propõe a eliminação da divulgação dos riscos do fundo aos cotistas, mas somente a alteração dos

[1] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato.

documentos nos quais tais riscos devem ser descritos pelo administrador. Com isso, não será alterada nem a possibilidade de acesso pelos cotistas a tais informações, nem a possibilidade de questionamentos sobre a atuação do administrador ou do gestor em consonância com a política de investimento do fundo.

Logo após a constituição do FII, a descrição dos riscos constará dos documentos apresentados no âmbito das ofertas públicas de distribuição de cotas realizadas nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, permitindo que os novos cotistas tomem decisões informadas de investimento. Posteriormente, a descrição dos riscos constará do Anexo 39-V, apresentado anualmente e munido de informações precisas sobre os riscos relacionados ao patrimônio do fundo.

Em relação à alínea "e" do inciso II do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, o Grupo de Pessoas Físicas[2] sugeriu que a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais seja limitada aos ativos destacados dentre os riscos do fundo.

Além disso, o Grupo de Pessoas Físicas[3] e o GRIFI sugeriram que, no caso dos fundos cujos regulamentos permitam esse tipo de aquisição, a denominação do próprio fundo contenha referência a essa possibilidade, alertando os cotistas sobre os riscos incorridos.

Ricardo Nascimento Gomes sugeriu que o dispositivo acima mencionado seja alterado de modo a exigir que, se admitida a aquisição de imóveis gravados com ônus reais, o regulamento de cada fundo especifique quais tipos de ônus são admitidos. Para justificar sua posição, esse investidor alegou que diferentes ônus reais acarretariam diferentes riscos para os ativos do fundo.

João Roberto Roiffé Gobbato sugeriu a eliminação do dispositivo ora discutido por considerar que os imóveis gravados com ônus reais podem acarretar passivos ao fundo, gerando um risco desnecessário.

A P56 sugeriu que o mesmo dispositivo seja alterado de modo a prever que o regulamento do fundo faça referência à possibilidade de compromissar e/ou adquirir imóveis gravados com ônus reais, desde que a aquisição ou promessa de aquisição ocorra somente após, no mínimo, 6 meses a contar da constituição do gravame.

Esse participante explicou que, não obstante a vedação contida na Lei nº 8.668, de 1993, à constituição de ônus sobre os bens imóveis de propriedade de um FII, a permissão da aquisição de imóveis já onerados faria com que muitas operações fossem estruturadas para permitir a constituição de

[2] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato, Ricardo Nascimento Gomes e Rodrigo Grando.

[3] Com exceção de Gabriel Fajardo.

ônus em momento anterior à transferência do ativo à carteira do fundo. Assim, com o intuito de evitar situações de conflitos de interesses e assegurar que os ônus constituídos sobre os imóveis não estejam relacionados à operação de aquisição dos ativos, a P56 entende ser necessária a exigência de um período mínimo entre a data de constituição do gravame e a aquisição ou promessa de aquisição do ativo pelo fundo.

Em primeiro lugar, a CVM esclarece que não foi proposta pelo Edital qualquer alteração com relação aos imóveis passíveis de aquisição pelos fundos de investimento imobiliários. Pelo contrário, em linha com a realocação de informações proposta pelo Edital, foi prevista a inserção, no regulamento do fundo, de informações que antes eram exigidas no prospecto.

Nesse sentido, considerando que a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com ônus reais deverá constar expressamente da política de investimentos do fundo, a CVM entende que serão disponibilizadas informações suficientes para que os cotistas analisem e aprovem ou não a política do fundo no qual pretendem investir.

Paralelamente, a CVM acredita que compete a cada política limitar ou não os ônus reais que poderão recair sobre os imóveis adquiridos pelo fundo e que, uma vez admitida a possibilidade de aquisição de imóveis gravados com quaisquer tipos de ônus, será necessária a divulgação dessa informação dentre os fatores de risco mencionados nos documentos de ofertas públicas de distribuição de cotas, bem como no informe de que trata o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Além disso, a CVM compreende a preocupação apontada pela P56, mas entende que o mecanismo por ela proposto para lidar com a questão não é suficiente para evitar os problemas identificados. Por outro lado, a CVM lembra que eventuais irregularidades como a estruturação de operações para escapar das vedações legais podem ser objeto de denúncias, supervisão e apuração de responsabilidades pela Autarquia.

Por fim, como forma de realçar as informações sobre os ônus que recaem sobre os imóveis adquiridos pelo fundo e endereçar as preocupações levantadas pelos participantes acima mencionados, a CVM inseriu um novo campo no informe trimestral constante do Anexo 39-II à Instrução CVM nº 472, de 2008, para que haja a descrição de tais gravames (Nota 1 do Informe Trimestral).

Considerando que nem todo FII possui restrições de natureza geográfica para seus investimentos e que esse critério não se aplica a todos os ativos passíveis de aquisição pelos fundos, a BM&FBOVESPA e o Stocche Forbes sugeriram a alteração da alínea "f" do inciso II do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que o regulamento do fundo deverá conter "*informações sobre restrições quanto à*

localização geográfica das áreas em que o fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados", se for o caso.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

O PMKA sugeriu a alteração do art. 15, VI, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para excluir do regulamento a disposição sobre o número de cotas a serem emitidas pelo fundo. De acordo com esse participante, considerando que a assembleia geral de cotistas seria soberana para deliberar sobre novas emissões de cotas independentemente da aprovação de novas emissões pelo administrador, a previsão de um número máximo de cotas emitidas poderia limitar o crescimento do fundo.

A CVM considera que a indicação do número máximo de cotas que podem ser emitidas é uma informação relevante para os cotistas do fundo, em especial, diante da possibilidade – sugerida pela Minuta – de aprovação de novas emissões pelo administrador do fundo. Essa previsão, contudo, não elimina a possibilidade de os cotistas reunidos em assembleia geral deliberarem o aumento do número máximo de cotas que podem ser emitidas, evitando o engessamento do fundo.

Em linha com a proposta da Minuta para a simplificação dos regulamentos, a Rio Bravo sugeriu a exclusão do inciso VII do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008. De acordo com esse participante, a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado ao final da subscrição deveria constar do ato que aprovar a respectiva emissão.

A CVM entende que o regulamento do fundo é o documento adequado para contemplar as regras gerais pertinentes à realização de novas ofertas públicas de distribuição de cotas. Nesse sentido, é importante que o regulamento esclareça se é admitida a possibilidade ou não da realização de ofertas parciais, cabendo à assembleia geral ou ao administrador, conforme o caso, dispor sobre as regras adotadas em uma oferta específica.

O Grupo de Pessoas Físicas[4] discordou da alteração do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e argumentou que a emissão de novas cotas deveria ser sempre precedida por deliberação em assembleia geral, uma vez que todos os atos da administração de um FII devem ser públicos e justificados. Com isso, o grupo acredita que seriam observados os mesmos critérios atualmente existentes em relação às sociedades por ações.

[4] Com exceção de Alvaro Caputo.

Para reforçar o entendimento acima, Gabriel Fajardo ressaltou que propostas recentes para a emissão de cotas teriam sido rejeitas por cotistas ou não teriam sido bem recebidas pelo mercado, o que demonstraria imaturidade dos administradores para a tomada de decisão em relação a tais emissões. Ademais, o mesmo investidor ressaltou que alguns episódios envolvendo fundos de investimento imobiliário demonstrariam o antagonismo de posições de cotistas e administradores.

O GRIFI também se mostrou contrário à possibilidade de emissão de novas cotas sem aprovação específica em assembleia. De acordo com este grupo, o eventual benefício trazido pela dinâmica das emissões não seria suficiente para justificar o risco incorrido pelos cotistas. Mais do que isso, a preocupação da regulamentação atual em respeitar a vontade dos cotistas e evitar liberalidades atenuaria o conflito de interesses existente entre os cotistas – preocupados com a manutenção de sua renda e patrimônio – e os administradores – preocupados em aumentar a base de ativos sob sua gestão.

Santiago Santos Gottschall também solicitou à CVM a vedação à possibilidade de emissão de novas cotas sem aprovação específica em assembleia geral. Para esse participante, o risco de diluição seria prejudicial aos cotistas e geraria bastante insegurança. Além disso, bons gestores se anteciparíam à necessidade de captação de recursos e convocariam assembleias para obter a respectiva aprovação, devendo ser estimulada a consulta aos cotistas e não o aumento do poder dos administradores e gestores. Ainda assim, caso aprovada pela CVM, a possibilidade de emissão de cotas a critério do administrador deveria ser restrita a uma classe específica de fundos, cujos riscos deveriam ser destacados.

Alvaro Caputo indicou que sempre que for autorizada a emissão de novas cotas sem aprovação específica da assembleia geral ou sem direito de preferência aos antigos cotistas, essa autorização deve constar de forma clara nos regulamentos, sendo possível a criação de uma classe específica para tais fundos.

Em primeiro lugar, cabe esclarecer que a proposta contida na Minuta em relação ao art. 15, VIII, da Instrução CVM nº 472, de 2008, foi inspirada nas regras atualmente vigentes para as sociedades por ações - em especial, no art. 168, § 1º, "b", da Lei nº 6.404, de 1976, que permite ao estatuto social dispor sobre a competência do conselho de administração para aprovar novas emissões de ações, dentro do limite do capital autorizado e independentemente de reforma estatutária.

Em segundo lugar, é importante destacar que a regra proposta pela Minuta não confere uma carta branca ao administrador. Pelo contrário, estabelece que competirá ao administrador aprovar a emissão de novas cotas dentro de limites fixados no regulamento, sem prejuízo da publicidade exigida de seus atos. Com isso, busca-se atribuir caráter mais dinâmico às decisões sobre a captação de novos recursos, os

quais viabilizarão os empreendimentos objeto do próprio fundo e, portanto, o retorno do investimento dos cotistas.

Ainda assim, a fim de resguardar os interesses dos participantes da audiência com relação a eventual diluição, a CVM optou por ajustar as regras pertinentes ao direito de preferência em novas ofertas, conforme comentários ao art. 15, § 1º (item 3.8.1 adiante).

Tanto o Grupo de Pessoas Físicas[5] quanto o GRIFI alegaram que sempre deve ser assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas em novas emissões, de modo a evitar perdas patrimoniais e elevação do risco por eles incorrido.

Para o Stocche Forbes, enquanto o art. 15, VIII, da Instrução CVM nº 472, de 2008, transmitiria a impressão de que é possível realizar novas emissões de cotas de FII sem a necessidade de concessão de direito de preferência para os atuais cotistas de acordo com previsão em regulamento, o § 1º do mesmo artigo demonstraria que a dispensa de tal direito seria possível somente nos casos em que a emissão de cotas ocorrer a critério do administrador e mediante oferta pública registrada na CVM. Por isso, esse participante sugeriu que essa aparente contradição seja sanada.

Por outro lado, a Rio Bravo solicitou que a CVM esclareça se, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, deverá ser sempre assegurado o direito de preferência aos atuais cotistas.

Vide comentários ao item 3.8.1 adiante.

A ANBIMA e a Rio Bravo discordaram da possibilidade de exclusão do inciso XI do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, conforme proposto pela Minuta. Segundo esses participantes, a exigência de que o regulamento aborde os "critérios relativos à distribuição de rendimentos e ganhos de capital" decorre do art. 10, XI da Lei nº 8.668, de 1993[6].

A BM&FBOVESPA também se manifestou contrariamente à proposta contida na Minuta e indicou que, além de se tratar de matéria relevante para os cotistas, não haveria a obrigatoriedade de divulgação da política de distribuição de rendimentos e resultados do fundo em nenhum outro documento.

[5] Com exceção de Alvaro Caputo, João Roberto Roiffé Gobbato e Rodrigo Pimenta Carvalho.

[6] Art. 10. Cada Fundo de Investimento Imobiliário será estruturado através de regulamento elaborado pela instituição administradora, contendo: (...) XI - critérios relativos à distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

O Grupo de Pessoas Físicas[7] e o GRIFI também discordaram da sugestão de exclusão do inciso XI. O primeiro argumento utilizado pelo Grupo de Pessoas Físicas foi o de que a menção da política de distribuição de rendimentos e resultados no regulamento do fundo orientaria a tomada de decisão dos cotistas. Além disso, tanto o Grupo de Pessoas Físicas quanto o GRIFI alegaram que, mesmo diante da regra de distribuição semestral de 95% dos lucros do fundo, seria possível a variação e a adaptação das regras de distribuição à dinâmica de mercado.

A CVM considerou pertinente o comentário feito pela ANBIMA e pela Rio Bravo e o refletiu na Instrução CVM nº 472, de 2008.

O Grupo de Pessoas Físicas[8] discordou da exclusão do inciso XV do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, que trata da descrição das despesas e encargos do fundo em seu regulamento. Para justificar seu entendimento, esses investidores alegaram que os cotistas deveriam ter conhecimento das despesas do fundo, as quais podem ser pulverizadas e, a longo prazo, representar um valor substancial.

Além disso, João Menandro da Silva Neto argumentou que a descrição pormenorizada de despesas e encargos do fundo permite que os cotistas possam discuti-los e otimizá-los. Já para Ricardo Nascimento Gomes, a descrição das despesas do fundo permite que os cotistas avaliem o resultado de seu investimento.

Para o GRIFI, o regulamento do fundo deveria conter uma indicação das despesas e encargos previsíveis. Tendo em vista que os cotistas não são especialistas em gestão, seria importante que tivessem conhecimento das possíveis despesas do fundo.

A exclusão do inciso XV do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, foi proposta pela CVM com base em suas atividades de supervisão e na percepção de que grande parte dos regulamentos dos fundos de investimento imobiliário submetidos a registro na Autarquia não especifica quais despesas, dentre aquelas previstas no art. 47 da mesma instrução, poderiam ser incorridas pelo fundo. Pelo contrário, observou-se que, com uma postura conservadora, muitas instituições administradoras buscam refletir no regulamento dos fundos a integralidade do rol de despesas previsto naquele dispositivo.

A fim de permitir o fornecimento de informações mais precisas aos cotistas, a CVM entende que não se faz necessária a previsão das despesas possíveis do fundo – já arroladas pelo art. 47 da Instrução

[7] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato.

[8] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Marcelo Millan Pires Armada.

CVM nº 472, de 2008 – mas, sim, uma descrição pormenorizada daquelas despesas efetivamente incorridas, o que passou a ser exigido no Informe Mensal constante do Anexo 39-I da mesma instrução.

O Grupo de Pessoas Físicas[9] discordou da exclusão do inciso XVI do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, que trata da menção, no regulamento do fundo, do conteúdo e periodicidade das informações prestadas aos cotistas. Segundo esses investidores, essa disposição contribui para a previsibilidade das informações prestadas aos cotistas. Paralelamente, recomendou-se que seja mantida a exigência de informações mensais, trimestrais e semestrais.

Tal como mencionado em relação aos comentários precedentes, em suas atividades de supervisão, a CVM notou que não seria eficiente a descrição, no regulamento do fundo, do regime informacional a que ele estaria sujeito. A fim de evitar que os regulamentos simplesmente refletissem as exigências da regulamentação em vigor, a CVM considera que seria mais adequada a exclusão de tal informação do regulamento.

Sem prejuízo dos demais comentários inseridos no presente relatório a respeito da divulgação de informações pelos administradores de fundos, a CVM lembra que a Minuta propôs a adequação da periodicidade com que determinadas informações devem ser prestadas aos cotistas e ao mercado, tendo em vista critérios como a frequência com que devem ser utilizadas, a sua utilidade para os cotistas e os custos envolvidos em sua elaboração.

A ANBIMA sugeriu a exclusão dos incisos XX, XXIII e XXIV do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, os quais se referem, respectivamente, à obrigatoriedade de o regulamento do FII dispor sobre o prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos da subscrição de cotas, sobre o exercício do direito de voto em participações societárias do fundo e sobre as regras e prazos para as chamadas de capital.

Segundo a ANBIMA, por se tratar de matérias que não dizem respeito estritamente ao produto e que podem sofrer variações ao longo do tempo, essas informações deveriam ser disponibilizadas exclusivamente no Informe Anual constante do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 2008.

A Rio Bravo também sugeriu a eliminação dos incisos XX e XXIV do art. 15 supramencionado, tendo argumentado que ambos tratam de matérias pertinentes a cada oferta.

[9] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato.

As sugestões não foram consideradas pertinentes. No entendimento da CVM, compete ao regulamento do fundo estabelecer os parâmetros que deverão amparar a realização das ofertas públicas de distribuição de cotas e chamadas de capital, bem como o exercício do direito de voto relativo a participações societárias do fundo.

A ANBIMA também sugeriu a inclusão de um novo inciso XXII ao art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, nos termos do qual se tornaria obrigatória a referência, no regulamento do fundo, à remuneração máxima dos representantes de cotistas. Essa medida teria como intuito a divulgação de informações aos cotistas sobre as taxas que impactarão o fundo e, ainda, estabelecer um limite para a remuneração, evitando, por exemplo, que, a depender da quantidade de representantes eleitos, a sua remuneração impacte significativamente a rentabilidade do fundo.

Não obstante esse comentário, a ANBIMA ressaltou que não considera a remuneração do representante de cotistas um benefício ao mercado, mas, uma vez que essa seja estipulada, seria prudente estabelecer um teto. Para a associação, a função de representante deveria ser desempenhada somente por cotistas que objetivassem acompanhar seus investimentos de forma assídua e a permissão de uma remuneração poderia ensejar a criação de um novo prestador de serviços para o fundo. Esse prestador de serviços poderia trazer um ônus para os cotistas que não concordassem com a sua eleição e, por não ser regulado pela CVM, não estaria sujeito às penalidades previstas na legislação em vigor.

Seguindo raciocínio análogo àquele adotado em relação à previsão em regulamento da remuneração do administrador e das demais despesas do fundo, a CVM entende que não seria possível exigir a previsão de um teto para a remuneração do representante de cotistas. Se, de um lado, essa exigência poderia engessar o valor de referida remuneração – inibindo a sua atualização e até mesmo a candidatura de possíveis representantes – de outro, ela poderia não contemplar todas as variáveis a que a fixação de tal valor pode estar sujeita (como o número de representantes).

A ausência de referida exigência na Instrução CVM nº 472, de 2008, no entanto, não impede que os regulamentos de fundos de investimento imobiliário prevejam critérios para o cálculo ou até mesmo limites para referida remuneração, seja por determinação do administrador quando da elaboração do regulamento do fundo, seja em função de posterior deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

Por fim, a CVM ressalta que tanto a fiscalização quanto a exigência de informações por parte do representante de cotistas estão contempladas dentre as competências atribuídas à Autarquia nos termos da Lei nº 6.385, de 1976. Por essa razão, a CVM esclarece que, como participante do mercado e fiscal das atividades do administrador, o representante deverá cumprir com as obrigações a ele conferidas nos

termos da Minuta, bem como estará sujeito à apuração de responsabilidade e imposição de sanções em caso de descumprimento.

O LCCF Advogados sugeriu que, para evitar situações ineficientes, o art. 15, XXVI, da Instrução CVM nº 472, de 2008, preveja um limite para o número de representantes de cotistas que podem ser eleitos. Em sua proposta, o LCCF Advogados sugeriu que esse número seja de até 10 representantes.

A CVM não considerou essa sugestão pertinente, uma vez que a fixação do número máximo de representante de cotistas dependerá das características de cada fundo e da avaliação do administrador no momento de constituição do fundo ou dos cotistas posteriormente reunidos em assembleia geral.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do art. 15, XXVI, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de prever que os representantes de cotistas sejam eleitos para um mandato unificado a se encerrar na próxima assembleia geral ordinária de cotistas, sendo permitida a reeleição. Para esse participante, a redação proposta adotaria critérios semelhantes àqueles existentes para administradores e conselheiros fiscais de sociedades por ações.

A CVM considera que a proposta da Rio Bravo é adequada e salutar para os fundos de investimento imobiliário, tendo sido refletida como regra geral no art. 25, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.8.1. Autorização para emissão de cotas a critério do administrador (art. 15, §1º)

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do § 1º do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para excluir a referência aos "antigos" cotistas, tendo em vista que o direito de preferência mencionado nesse dispositivo seria aplicável a todos os cotistas no momento da emissão de cotas.

Além disso, a mesma participante sugeriu a extensão da possibilidade de exclusão do direito de preferência à hipótese em que seja realizada oferta pública de distribuição de cotas com esforços restritos, desde que seja concedida prioridade aos cotistas do fundo na subscrição de 100% das novas cotas.

De modo semelhante, a Rio Bravo sugeriu a alteração do art. 15, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o regulamento do fundo poderá dispor sobre a emissão de novas cotas a critério do administrador, com a exclusão do direito de preferência dos atuais cotistas, com colocação feita mediante distribuição pública registrada ou não na CVM. Com isso, o participante pretende contemplar as ofertas realizadas tanto nos termos da Instrução CVM nº 400, de 2003, quanto da Instrução CVM nº 476, de 2008.

Por outro lado, o Grupo de Pessoas Físicas[10] sugeriu a alteração do § 1º do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que as novas emissões de cotas devem assegurar o direito de preferência para os antigos cotistas, evitando a sua diluição. João Menandro da Silva Neto argumentou que o direito deveria ser assegurado, no mínimo, para os fundos cujas cotas sejam negociadas em bolsa.

O GRIFI também discordou da possibilidade de emissão de novas cotas com a exclusão do direito de preferência dos antigos cotistas, tendo em vista que novas emissões acarretam tanto a diluição de sua participação, quanto uma diminuição do valor médio da cota calculada pelo patrimônio líquido. Além disso, o grupo argumentou que o direito de preferência seria fundamental para os cotistas que têm estratégias de longo prazo em relação a um determinado fundo.

Em relação ao mesmo dispositivo, Alvaro Caputo reiterou que, caso seja autorizada a emissão de cotas sem direito de preferência para os antigos cotistas, deve ser criada uma nova classe de fundos.

A proposta da CVM para o art. 15, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, foi inspirada pelo art. 172 da Lei nº 6.404, de 1976, segundo o qual "[o] *estatuto da companhia aberta que contiver autorização para o aumento do capital pode prever a emissão, sem direito de preferência para os antigos acionistas, ou com redução do prazo de que trata o § 4º do art. 171, de ações e debêntures conversíveis em ações, ou bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: I - venda em bolsa de valores ou subscrição pública; ou II - permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 e 263*".

Ao propor que o direito de preferência dos cotistas pudesse ser afastado sempre que se tratasse de oferta pública de distribuição registrada na CVM, a Minuta buscou contemplar a hipótese em que esse direito não configuraria uma efetiva proteção a tais cotistas, visto que poderiam manter suas respectivas posições ao participar das ofertas.

Ocorre que, diante dos comentários acima descritos e de uma nova reflexão sobre a realidade da indústria de FII, em que grande parte das ofertas públicas de distribuição de cotas apresenta demanda superior ao número de cotas ofertadas, com a consequente realização de rateio entre os investidores interessados, a CVM entende ser necessária a manutenção do direito de preferência dos cotistas em qualquer oferta. Assim, a redação do § 1º foi alterada para refletir esse posicionamento.

[10] Com exceção de Alvaro Caputo.

3.8.2. Disposições vedadas ao regulamento (art. 15, § 2º)

Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos sugeriu a alteração do inciso I do art. 15, § 2º, para fazer constar que o regulamento do fundo não poderá conter disposições que limitem o número de votos por cotista em percentuais inferiores a 1% do total de cotas emitidas (ao invés dos 10% propostos pela Minuta). A justificativa para essa proposta seria o baixo quórum nas assembleias gerais de cotistas, salvo naquelas em que a votação se dá por meio eletrônico.

A CVM entende que a proposta acima seria mais restritiva do aquela prevista na Minuta, não sendo pertinente a sua adoção. De acordo com o que foi sugerido na Minuta, pretende-se vedar que o regulamento de fundos de investimento imobiliário limite o exercício do direito de voto dos cotistas a menos de 10% das cotas emitidas.

Nesse sentido, seria assegurado que cotistas com participação inferior a 10% do total de cotas emitidas sempre possam exercer o seu direito de voto em relação à totalidade da participação por eles detida.

Paralelamente, cotistas que detenham participações superiores a 10% do total de cotas emitidas poderão, por força de eventuais restrições previstas em regulamento, exercer seu direito de voto em relação a cotas que representem somente 10% do total de cotas emitidas ou percentual superior previsto em regulamento.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira, MHM e SECOVI-SP sugeriram a alteração do art. 15, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de esclarecer que o regulamento não poderá estabelecer diferentes limites de exercício do direito de voto apenas para cotistas que detenham cotas de uma mesma classe.

Segundo esses participantes, a redação proposta na Minuta, que fazia referência a limites atribuídos a "diferentes cotistas", não trataria da possibilidade de diferentes cotistas deterem cotas de diferentes classes e, assim, receberem tratamento diferenciado.

A CVM não considerou a sugestão pertinente, pois permitir – como admitem os participantes acima mencionados – que o regulamento de um fundo atribua diferentes limites de exercício do direito de voto para diferentes classes de cotas seria permitir a atribuição de diferentes direitos políticos às cotas de diferentes classes, o que não é permitido pela regulamentação vigente.

Nos termos da Instrução CVM nº 472, de 2008, admite-se somente a emissão de cotas de diferentes classes em fundos voltados exclusivamente a investidores qualificados, sendo que tais classes podem ser diferenciadas apenas em função de "*direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo*" (art. 55, V, da Instrução CVM nº 472, de 2008).

O PMKA sugeriu a alteração do art. 15, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para a inserção de referência expressa ao art. 24, § 1º, VI, da mesma instrução, deixando claro que os cotistas que tenham interesses conflitantes com os do fundo não poderão exercer seu direito de voto, exceto se houver o consentimento dos demais.

A CVM não considerou a sugestão pertinente. O art. 15, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, trata da previsão, no regulamento do fundo, de limitações do exercício do direito de voto a uma parcela das cotas detidas por determinados cotistas – independentemente de quem sejam esses cotistas e de sua relação com o fundo. Essa situação não se confunde com aquela abordada no art. 24, § 1º, VI, da mesma instrução, que trata da vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que tenham interesses conflitantes com os do fundo.

3.9. Assembleia geral (arts. 18 a 24)

3.9.1. Competência (art. 18)

Em função da relevância do gestor para o FII, o SECOVI-SP sugeriu a alteração do inciso III do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que a destituição e substituição desse profissional também seja competência privativa da assembleia geral.

A CVM não considerou a sugestão pertinente, pois o art. 29, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, já prevê que a contratação de terceiros para a prestação dos serviços ali arrolados – dentre os quais o de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do fundo – pode ocorrer mediante deliberação em assembleia geral ou conforme previsto em regulamento.

Considerando que não há indícios de falhas no mecanismo proposto pela regulamentação em vigor, a CVM entende que não haveria motivos para a alteração da regra.

O Grupo de Pessoas Físicas[11] e o GRIFI discordaram da alteração do inciso IV do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e sugeriram que seja excluída a possibilidade de emissão de novas cotas a critério do administrador, reiterando os argumentos apresentados em relação ao art. 15 da mesma instrução.

Em relação ao mesmo dispositivo, Alvaro Caputo ressaltou que a aprovação da emissão de novas cotas pelo administrador deveria ser aplicável somente a uma classe diferenciada de fundos.

Vide comentários ao item 3.8.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do inciso V do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de contemplar também outras formas de reorganização dos fundos, mencionando "*qualquer outra operação que altere substancialmente a composição patrimonial*" do FII como, por exemplo, a disposição de ativos relevantes.

Tendo em vista que compete ao administrador do fundo a gestão e a disposição de seus ativos, a CVM entende que a redação sugerida pela BM&FBOVESPA poderia gerar dúvidas de interpretação e engessar o funcionamento dos fundos.

Diante da possibilidade de os administradores procederem à alienação de ativos relevantes para o fundo, é importante lembrar que a sua atuação é pautada pelos deveres fiduciários previstos na Instrução CVM nº 472, de 2008, dentre os quais o dever de diligência e o dever de proteger os interesses do fundo.

Além disso, caso o administrador ou os cotistas reunidos em assembleia geral julguem pertinente, não existe vedação à previsão, no regulamento, de regra que especifique os critérios de relevância para os ativos do fundo e exija a ratificação das decisões do administrador pela assembleia geral.

A Rio Bravo e o SECOVI-SP sugeriram a alteração do inciso IX do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de excluir a menção à fixação da remuneração do representante de cotistas dentre as competências da assembleia geral.

Para a Rio Bravo, por se tratar de uma atividade voluntária e não exigida por lei, o exercício da função de representante de cotistas não deveria ser remunerado. Adicionalmente, a Rio Bravo argumentou que a sua remuneração impactaria o resultado do FII de modo não desejado pelos cotistas e indicou que,

[11] Com exceção de Alvaro Caputo.

caso a CVM não acate sua sugestão, a fixação da remuneração do representante deveria ser considerada matéria sujeita à deliberação por quórum qualificado.

Para o SECOVI-SP, a fixação de uma remuneração poderia acarretar problemas junto à Justiça do Trabalho, bem como poderia transformar a atividade de representante de cotistas em uma profissão, o que não seria adequado.

Apesar de compreender a preocupação da Rio Bravo e do SECOVI-SP, a CVM discordou dos comentários acima descritos.

Em primeiro lugar, a CVM considera que a possibilidade de remuneração do representante de cotistas é relevante para estimular o comprometimento e dedicação dos responsáveis por essa atividade, bem como oferecer uma contrapartida às responsabilidades por ele assumidas.

Em segundo lugar, tendo em vista que essa remuneração será incorrida pelo fundo – e não pelo administrador – a CVM entende que os próprios cotistas, reunidos em assembleia geral, devem refletir sobre o valor de tal remuneração e sobre o impacto dessa despesa no patrimônio do fundo.

Apesar de concordar com a proposta da Minuta para a exclusão do inciso X do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira entende ser importante manter uma base normativa que permita aos cotistas participar de algumas decisões quanto às despesas e gastos do fundo e rever as decisões do administrador. Em função disso, esse participante sugeriu que, dentre as matérias previstas no art. 18, seja incluída a celebração ou a rescisão de contratos junto a prestadores de serviços cujo valor ultrapasse um parâmetro mínimo estabelecido em regulamento.

A CVM não considerou a sugestão pertinente. Cumpre esclarecer que, por meio da exclusão do inciso X do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a CVM buscou assegurar a dinâmica do funcionamento dos fundos de investimento imobiliário, sem o engessamento da atuação do administrador para a condução de suas atividades. Em contrapartida, a CVM instituiu a obrigatoriedade de divulgação de Informe Mensal (Anexo 39-I), por meio do qual os cotistas poderão acompanhar a evolução das despesas do fundo.

Essa iniciativa, porém, não tem como intuito afastar os cotistas de decisões relevantes para o fundo. Como exemplo, o art. 29, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, não foi alterado pela Minuta e permite a atribuição à assembleia geral da responsabilidade por indicar os prestadores de serviços indicados no **caput** do mesmo artigo. Ainda, a definição dos contratos ou condições que devam ser

aprovados diretamente pelos cotistas pode ser feita em regulamento, de acordo com as características de cada fundo, sem que haja necessidade de padronização dessas regras neste momento pela CVM.

Paralelamente, em função de sua relevância, a CVM entendeu conveniente manter como sendo de competência dos cotistas a deliberação sobre o aumento ou alteração dos critérios para cálculo da taxa de administração, os quais são previstos em regulamento.

A ANBIMA sugeriu a alteração do inciso XI do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a substituir o termo "prorrogação" por "alteração" do prazo de duração do FII. Para essa participante, a alteração proposta seria mais abrangente e contemplaria, por exemplo, a redução do prazo de duração do fundo.

Como consequência dessa alteração e considerando que a liquidação antecipada do fundo acarreta alteração do seu prazo de duração, a ANBIMA entende que também deveria ser alterado o art. 52para deixar claro que as hipóteses de liquidação estabelecidas no regulamento independem de prévia deliberação em assembleia geral.

O comentário da ANBIMA sobre o inciso XI do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008 é pertinente e foi refletido nessa instrução. No entanto, a CVM entende que o segundo comentário da associação não deve ser acatado, pois é possível que o regulamento preveja situações em que a liquidação antecipada do fundo pode ser submetida à deliberação dos cotistas.

O PMKA sugeriu a extensão do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para contemplar também, dentre as matérias sujeitas à competência privativa da assembleia geral, a alteração dos direitos atribuídos aos cotistas. Para esse participante, em função de sua relevância, essa matéria deveria estar sujeita à deliberação por quórum qualificado, da mesma forma que a alteração da política de investimento e do objeto do fundo.

Considerando que os direitos dos cotistas serão descritos no regulamento e que a alteração desse documento já está sujeita à deliberação por quórum qualificado, a CVM entende que essa sugestão não é conveniente.

A BM&FBOVESPA sugeriu a eliminação do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, sob o argumento de que as matérias ali mencionadas já seriam contempladas pelo inciso II, que trata genericamente da alteração do regulamento do fundo e que também é previsto no rol de matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Tendo em vista discordâncias havidas em assembleias dos fundos dos quais seus integrantes são cotistas, o Grupo de Pessoas Físicas[12] sugeriu a inclusão de um novo inciso no artigo 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, na hipótese de não aprovação das demonstrações financeiras do fundo pela assembleia geral, deverá ser feita menção expressa a esse fato na ata do conclave.

Adicionalmente, esses mesmos investidores sugeriram que, em caso de não aprovação das demonstrações financeiras, seja exigida a realização de uma reunião na sede do administrador, no prazo de um mês e com intermediação da CVM, para que se encontre uma solução. Além disso, até a resolução da questão, os investidores sugeriram que seja suspensa a taxa de administração.

Conforme argumentado por Leonardo Forest Castilhos, a não aprovação das demonstrações financeiras não tem consequências para o administrador atualmente, de modo que a suspensão da taxa de administração poderia reforçar a sua responsabilidade.

A CVM não considerou as sugestões pertinentes. Em primeiro lugar, a CVM ressalta que a ata de uma assembleia geral de cotistas deve refletir de maneira fidedigna o resultado das deliberações tomadas nessa reunião, mencionando expressamente as matérias aprovadas ou rejeitadas por seus participantes. Nesse sentido, não parece pertinente a inserção de um novo dispositivo na Instrução CVM nº 472, de 2008, para fazer menção ao resultado de uma deliberação específica.

Sem prejuízo do mencionado acima, é importante esclarecer que, a fim de dar publicidade às discussões havidas em assembleia geral, deve ser assegurado aos cotistas o direito de registrar em ata eventuais votos contrários, protestos ou manifestações.

Para fins da divulgação da ata, a CVM entende que, assim como no caso das companhias abertas, por deliberação da maioria dos presentes, é possível aprovar a lavratura da ata de forma sumária, hipótese em que os eventuais votos contrários, protestos ou manifestações serão apenas citados no corpo do documento e terão sua íntegra a ele anexada.

Adicionalmente, cumpre esclarecer que tanto a mediação de discussões entre administradores e cotistas quanto a suspensão da obrigatoriedade de pagamento da taxa de administração fogem ao escopo da atuação da CVM, cuja competência é taxativamente prevista em lei.

[12] Com exceção de André Coelho de Mattos, Paulo Scatulin Bocca, Rodrigo Pimenta Carvalho, Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho e Vinicius Tafarello Gruppi.

A ANBIMA e a Rio Bravo sugeriram a inserção de um novo inciso no art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever, dentre as competências exclusivas da assembleia geral de cotistas, a aprovação de situações de conflito de interesses, nos termos do art. 34 da mesma instrução.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.9.2. Convocação e instalação (art. 19)

A BM&FBOVESPA sugeriu a inclusão de um novo parágrafo no art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, tal como ocorre em relação às companhias abertas, as assembleias gerais de cotistas devam ser convocadas com antecedência mínima de 15 dias.

O LCCF Advogados sugeriu que o **caput** do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja alterado para fazer constar que as assembleias gerais devam ser convocadas com a antecedência mínima de 1 mês – prazo semelhante ao proposto na Minuta para o envio de documentos necessários ao exercício informado do direito de voto pelos cotistas.

A CVM concorda com a proposta da BM&FBOVESPA para a extensão do prazo de convocação de assembleias gerais de 10 para 15 dias úteis de antecedência. Em linha com a regra atualmente vigente para as sociedades por ações, a CVM entende que esse prazo atende simultaneamente a necessidade dos investidores de tempo hábil para se organizar e analisar a ordem do dia das assembleias gerais, bem como a necessidade dos administradores dos fundos de aprovar de maneira célere determinadas operações.

Por outro lado, analisando esses mesmos critérios, a CVM entende que o prazo de 1 mês pode ser aplicado à convocação das assembleias gerais que tenham como objeto a apreciação de deliberações financeiras. As sugestões estão refletidas no § 3º.

3.9.3. Inclusão de matérias na ordem do dia (art. 19, § 3º - atual § 4º)

A ANBIMA ressaltou que, nos termos da pesquisa realizada pela CVM, o percentual de 1% das cotas emitidas seria atingido, em média, com apenas 1,1 cotistas, permitindo, portanto, grande quantidade de indicações de matérias para a ordem do dia de uma assembleia geral. Para essa participante, a inclusão de inúmeras matérias, sem que haja prazo suficiente para a manifestação de todos os cotistas, poderia levar a uma situação de risco para a coletividade dos demais, dado que não haveria tempo hábil para que grupos contrários possam se organizar para se pronunciar.

Além disso, o excesso de matérias incluídas na pauta poderia conturbar as deliberações e gerar o risco de o interesse individual dos cotistas prevalecer sobre o interesse da coletividade, em virtude de a aprovação da assembleia poder ser realizada com quórum simples. Diante disso, a ANBIMA sugeriu a alteração do § 3º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 2008, com o objetivo de mitigar o risco exposto, para prever que a inclusão de matérias na ordem do dia seja facultada a cotistas que representem, no mínimo, 3% do total de cotas emitidas, o que corresponderia ao número mínimo de 1,4 cotistas e máximo de 12.

A BM&FBOVESPA, o MHM e o SECOVI-SP sugeriram que o percentual de 1% proposto na Minuta para o art. 19, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja substituído por 5%, uma vez que o percentual de 1% seria muito baixo.

Para a BM&FBOVESPA, o percentual de 1% seria pouco representativo e poderia fazer com que fossem levadas à assembleia matérias sem condições mínimas de aprovação, enquanto o percentual de 5% seria semelhante àquele previsto no art. 123, parágrafo único, alínea "e" da Lei nº 6.404, de 1976, e de acordo com o qual os minoritários de sociedades por ações poderiam convocar assembleias gerais e, portanto, submeter propostas à apreciação dos demais acionistas. Já para o MHM, o percentual de 1% poderia fazer com que fossem trazidos à assembleia assuntos de pouca relevância e que poderiam prejudicar o foco das discussões em questões mais importantes.

Para o SECOVI-SP, a possibilidade de inclusão de matérias na ordem do dia pelos cotistas e seus representantes deveria ser aplicável somente às assembleias gerais de cotistas ainda não convocadas. Caso contrário, a inclusão repentina de matérias na ordem do dia poderia tumultuar as assembleias já convocadas.

Para a Rio Bravo, a inclusão de novas matérias na ordem do dia de assembleias gerais já convocadas exigiria nova divulgação de informações pelos administradores, o que geraria custos operacionais e, diante da complexidade de determinadas matérias, o risco de os administradores não conseguirem disponibilizar a tempo todos os documentos necessários para o exercício informado do direito de voto pelos cotistas. Além disso, considerando que já seria atribuído ao representante e a cotistas titulares de, no mínimo, 5% das cotas de emissão do FII o direito de convocar uma assembleia geral e que esse direito seria semelhante àquele atribuído aos acionistas minoritários de sociedades por ações, não haveria justificativa para a inserção dos §§ 3º e 4º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Assim, a Rio Bravo sugeriu a exclusão desses dispositivos.

Alternativamente, em caso de discordância da CVM, a participante sugeriu que a possibilidade de inclusão de novas matérias na ordem do dia fique restrita às mesmas pessoas que já podem convocar uma

assembleia, a saber: os representantes de cotistas, cotistas detentores de, no mínimo, 5% das cotas e, se for o caso, o administrador. Sobre a participação mínima exigida dos cotistas, a Rio Bravo ainda observou que 1% seria um percentual muito baixo e que não representaria interesses legítimos da maioria dos cotistas.

Conforme exposto no Edital, a CVM considera pertinente a atribuição aos cotistas e seus representantes do direito à inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais já convocadas pelo administrador do fundo. Dessa forma, ao mesmo tempo em que se assegura o direito dos cotistas de propor discussões à assembleia, não se impõe custos nem esforços excessivos ao administrador.

Com base nos comentários descritos acima e, em especial, com base na análise dos dados ressaltados pela ANBIMA, a CVM entende ser adequada a elevação da participação mínima exigida dos cotistas para o exercício desse direito de 1% para 3% do total de cotas emitidas, de modo mitigar as preocupações trazidas pelos participantes.

A ANBIMA propôs que a norma especifique qual data base será utilizada para a consideração de quais cotistas poderão indicar matérias a serem inseridas em assembleia geral, sugerindo que tal data corresponda à data da disponibilização, pelo administrador, de aviso sobre a convocação da assembleia. Tal proposta visa evitar que investidores que tomem ciência da ocorrência da assembleia do fundo comprem cotas posteriormente, buscando influenciar nas decisões do fundo.

A CVM concorda com a sugestão da ANBIMA para a fixação de uma data base para apuração da participação dos cotistas que terão direito a indicar matérias para a ordem do dia de assembleias gerais. No entanto, a CVM entende que referida data base deverá corresponder à data de convocação da assembleia geral, considerando as operações de compra e venda de cotas liquidadas até o dia imediatamente anterior à divulgação do edital.

A ANBIMA sugeriu a previsão de novos critérios para regular a inclusão de matérias na ordem do dia por cotistas ou por seus representantes. Conforme proposta apresentada por essa participante, competiria ao administrador divulgar um aviso em sua página na rede mundial de computadores com a antecedência de, no mínimo, 5 dias úteis da data de convocação da assembleia. Cientes da convocação do conclave, os cotistas e representantes deveriam observar o prazo de 2 dias úteis a contar da divulgação do aviso para apresentar ao administrador o pedido de inclusão de novas matérias na pauta da assembleia geral, bem como encaminhar todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto. No decorrer dos 3 dias subsequentes ao recebimento das matérias indicadas pelos cotistas ou representantes, caberia ao administrador incluir na pauta da assembleia todas as matérias a serem deliberadas, possibilitando o devido **disclosure** aos cotistas.

Para a ANBIMA, com essa nova proposta, o objetivo de facilitar a inclusão de matérias pelos cotistas e representante de cotistas seria atendido, sem adicionar custos aos fundos e riscos à coletividade de cotistas, possibilitando que a assembleia se dê de forma organizada e transparente, com o conhecimento das matérias a serem deliberadas por todos os cotistas.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do art. 19, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que os cotistas ou representantes de cotistas que solicitem a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais devem encaminhar os documentos e informações pertinentes a tais matérias no prazo de até 5 dias a contar da disponibilização dos documentos para a assembleia, e não da convocação desta última.

Em vista da redação proposta na Minuta para o dispositivo acima referido, o LCCF Advogados mencionou que seria importante deixar claro que o prazo para a submissão das matérias a serem incluídas na ordem do dia de assembleias gerais encerra-se 5 dias úteis após a data de convocação da assembleia, e não 5 dias antes da referida convocação.

Segundo o Stocche Forbes, caso a assembleia geral de cotistas seja convocada pelo administrador com uma antecedência superior àquela prevista no art. 48, § 2º, da Instrução CVM nº 409, de 2004, o interessado em incluir matérias na ordem do dia pode ser compelido a enviar seu requerimento em prazo desnecessariamente extenso. Por isso, o Stocche Forbes sugeriu a alteração do art. 19, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que os requerimentos para a inclusão de matérias na ordem do dia devem ser feitos com antecedência de, no mínimo, 5 dias para a data prevista para a realização da assembleia geral de cotistas.

Ao revisar as regras propostas pela Minuta para a inclusão, pelos cotistas e representantes, de matérias na ordem do dia de assembleias gerais já convocadas pelo administrador, a CVM identificou que, de um lado, deveria ser assegurado um prazo suficiente aos cotistas para que estes pudessem se organizar e formular suas propostas à assembleia e que, de outro, deveria ser assegurado um prazo suficiente aos administradores para analisar a regularidade dessas propostas e tomar as medidas necessárias à sua divulgação. Como consequência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, poderia ser prejudicada a celeridade necessária para a tomada de determinadas decisões.

Em vista disso e considerando que é assegurado a cotistas que representem, no mínimo, 5% das cotas emitidas e aos seus representantes o direito de convocar assembleias gerais, a CVM entende que seria pertinente limitar a possibilidade de inserção de novas matérias na ordem do dia às assembleias gerais convocadas para deliberar sobre as demonstrações financeiras do fundo.

Conforme será detalhado a seguir, a CVM entende ser pertinente a unificação dos prazos para a convocação da assembleia geral de cotistas e a para a disponibilização dos documentos e informações relacionados à ordem do dia. Nesse sentido, o prazo para o envio, pelos cotistas, de propostas para a pauta deverá ser contado a partir dessa data única que, no caso das assembleias ordinárias, corresponderá a 30 dias de antecedência de sua realização.

Ademais, a CVM entende que deverá ser assegurado aos cotistas o prazo de, no mínimo, 15 dias para análise das propostas enviadas por parte desses investidores ou por seus representantes – prazo esse equivalente àquele assegurado no caso das assembleias gerais extraordinárias, conforme detalhado em comentário ao item 3.9.2.

Com base no exposto acima, a CVM sugere que seja observado o seguinte procedimento: (i) convocação de assembleias gerais ordinárias com 30 dias de antecedência da data de sua realização; (ii) envio, pelo representante ou por cotistas que representem, no mínimo, 3% das cotas emitidas, de propostas para a ordem do dia no prazo de 10 dias a contar da convocação das assembleias; e (iii) no prazo de 5 dias a contar do fim desse período, divulgação, pelo administrador, das propostas apresentadas pelo representante ou pelos cotistas, acompanhadas dos respectivos documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto pelos demais cotistas.

O LCCF Advogados indicou que, no art. 19, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a utilização do verbo "solicitar" poderia dar a entender que a solicitação da inclusão de matérias, pelos cotistas, na ordem do dia de assembleias gerais poderia ser acatada ou não pelo administrador. Nesse sentido, sugeriu o ajuste da redação desse dispositivo.

Apesar de entender que não compete ao administrador fazer uma análise de mérito sobre as matérias propostas pelos cotistas para a ordem do dia de assembleias gerais, a CVM ressalta que, em função das responsabilidades a ele atribuídas, compete ao administrador analisar se a proposta fere a regulamentação em vigor e se os solicitantes detêm a participação mínima exigida pela Instrução CVM nº 472, de 2008. Nesse sentido, em hipóteses excepcionais, o administrador pode não acatar pedidos a ele encaminhados.

3.9.4. Disponibilização de documentos (art. 19-A)

Segundo a ANBIMA, considerando que o prazo de convocação das assembleias gerais de cotistas seria de 10 dias corridos e que determinadas matérias dependem de oportunidades de mercado, a disponibilização de documentos correspondentes a tais assembleias com 1 mês de antecedência poderia

prejudicar o funcionamento dos fundos. Logo, essa participante propôs a alteração do **caput** do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que, como regra, a disponibilização de documentos deve ocorrer concomitantemente à convocação das assembleias gerais.

Excepcionalmente, a ANBIMA indicou que, no caso das assembleias que deliberem sobre as demonstrações financeiras do fundo e sobre a eleição dos representantes de cotistas, poderia haver a divulgação dos documentos pertinentes às deliberações com 30 dias de antecedência.

Além disso, a ANBIMA comentou que, se aceitas as suas sugestões relativas aos arts. 19 e 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, poderia ser excluído o § 3º do art. 19-A proposto pela Minuta.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do **caput** do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o administrador do fundo deve disponibilizar, até 1 mês antes da data marcada para realização da assembleia geral ordinária e, no mesmo dia da convocação, no caso das assembleias extraordinárias, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto. Essa proposta estaria alinhada ao disposto no art. 41, I, da mesma instrução e com o regime aplicável às companhias abertas.

O SECOVI-SP discordou da previsão contida no art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, de que o administrador deve disponibilizar, com a antecedência de 1 mês, as informações e documentos necessários para o exercício do direito de voto pelos cotistas em assembleia geral. Para esse participante, a disponibilização de tais informações e documentos deve ocorrer quando da convocação da assembleia, não sendo necessária a criação de uma nova regra.

Além disso, em linha com sua sugestão para que a inclusão de novas matérias na ordem do dia pelos cotistas e representantes se aplique somente para assembleias ainda não convocadas, o SECOVI-SP sugeriu a alteração do art. 19-A, § 3º, para excluir a obrigatoriedade de o administrador divulgar "tão logo receba" os documentos e informações encaminhados pelos solicitantes da inclusão de novas matérias.

O Stocche Forbes destacou que, por força dos art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, proposto pela Minuta, competiria aos administradores de fundos disponibilizar as informações e documentos necessários para o exercício informado do direito de voto pelos cotistas com a antecedência mínima de 1 mês para a data marcada para a realização da assembleia geral. No entanto, por força do art. 19 da mesma instrução, o prazo para a convocação das assembleias gerais seria aquele de, no mínimo, 10 dias de antecedência previsto no art. 48, § 2º, da Instrução CVM nº 409, de 2004, de modo que, pela conjugação das regras acima mencionadas, caberia ao administrador disponibilizar os documentos

necessários ao exercício do direito de voto antes mesmo da convocação da assembleia. Em função disso, o participante sugeriu que esses prazos sejam equalizados.

O LCCF Advogados sugeriu a alteração da redação do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, tal como proposto pela Minuta, de modo a substituir o prazo de 1 mês – que seria um conceito variável – por 30 dias.

A Rio Bravo sugeriu que a observação do prazo de 1 mês de antecedência para convocação fosse limitada às assembleias gerais mencionadas nos §§ 1º e 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, mas não se aplicasse ao **caput** desse dispositivo. Para este último caso, a Rio Bravo defendeu que a disponibilização de informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto ocorra até a data da publicação do edital de convocação da assembleia.

Para sustentar essa posição, o participante mencionou que, na maioria das vezes, o administrador não possui todas as informações e documentos relacionados à assembleia para divulgar com a antecedência de 1 mês. Além disso, existem situações em que a observação do prazo de 1 mês poderia prejudicar o operacional do fundo, tendo em vista que muitas matérias podem estar relacionadas a um momento do mercado ou de um determinado empreendimento e que, por isso, exigem posicionamento rápido do fundo (por exemplo, o exercício do direito de preferência de alguma participação em shopping center ou emissão de novas cotas para aquisição de ativos).

Diante dos comentários acima, a CVM reconhece que seria adequada a unificação dos prazos para a convocação das assembleias gerais de cotistas e para a disponibilização dos documentos e informações relacionados à ordem do dia.

Em vista dos comentários feitos ao **caput** do art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e dos prazos propostos para a convocação das assembleias gerais, a CVM entende que os documentos e informações relacionados à ordem do dia devem ser disponibilizados: (i) no prazo de 30 dias, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) no prazo de 15 dias, no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu a alteração da redação do art. 19-A, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de prever que, quando da realização de assembleia geral para a eleição de representante de cotistas, seja necessária a divulgação do nome, idade, profissão e demais informações que o candidato julgar relevantes. Para esse participante, as demais informações previstas no item 12.1 do Anexo 39-V e exigidas pela Minuta, como a quantidade de cotas detidas pelo representante, acarretariam exposição excessiva do candidato, desestimulando candidaturas, sem propósito e sem benefício correspondente.

Além disso, de um lado, a Minuta já exigiria que o candidato a representante de cotistas detivesse, no mínimo, 1% das cotas de emissão do fundo. De outro, outras informações, como as exigências em relação a condenações criminais ou administrativas, seriam redundantes, uma vez que já se exigiria que o candidato tivesse reputação ilibada.

Preliminarmente, cumpre esclarecer que as regras propostas pela Minuta em relação à eleição do representante de cotistas não exigem uma participação mínima desse representante no fundo. A exigência de participação mínima se refere ao direito para propor uma deliberação sobre essa eleição, independentemente de quem sejam os candidatos e de qual seja a participação destes no fundo.

Além disso, em linha com o que é exigido para a indicação de administradores e membros do conselho fiscal de companhias abertas, a CVM entende que devem ser fornecidas aos cotistas informações detalhadas sobre a formação e experiência dos candidatos a representantes, bem como sobre eventuais condenações prévias. Com relação às demais informações inseridas no Anexo 39-V, ver item 3.11.1.3 abaixo.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do art. 19-A, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para contemplar também a necessidade de divulgação, na página do administrador na rede mundial de computadores, dos pedidos de inclusão de matérias na ordem do dia encaminhados por cotistas ou representantes de cotistas. Ademais, a mesma participante sugeriu que fosse exigida a divulgação de manifestação do administrador contrária ou favorável à aprovação das matérias recomendadas.

A CVM concorda com a necessidade de divulgação, na página do administrador na rede mundial de computadores, dos pedidos de inclusão de matérias na ordem do dia encaminhados por cotistas ou representantes.

No entanto, a segunda proposta apresentada pela BM&FBOVESPA não parece pertinente, uma vez que exigiria a concessão de prazo ao administrador para a análise das propostas e preparo de sua manifestação, bem como a concessão de prazo adicional aos cotistas para a apreciação da opinião do administrador, com a consequente ampliação do prazo mínimo para a convocação das assembleias gerais. Isso não significa, porém, que o administrador não possa voluntariamente se manifestar previamente ou durante a realização da assembleia sobre as propostas a ele encaminhadas.

Considerando a possibilidade de recebimento de um grande número de matérias a serem incluídas na ordem do dia de uma assembleia geral e visando facilitar a disponibilização dessas informações, o LCCF Advogados sugeriu a alteração da redação do art. 19-A, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008,

para prever que todas as informações recebidas pelo administrador sejam divulgadas de maneira unificada no prazo de 2 dias úteis após o encerramento do prazo para o envio dos pedidos de inclusão.

A CVM considera pertinente a proposta de unificação dos prazos para a divulgação de todas as sugestões encaminhadas pelos cotistas para a ordem do dia de assembleias gerais. No entanto, considerando as providências necessárias por parte do administrador e a fim de resguardar o prazo dos cotistas para a apreciação das matérias sugeridas, a CVM entende que tal divulgação deva ocorrer no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo concedido aos cotistas para o envio de suas propostas.

A BM&FBOVESPA sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 19-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, da mesma forma como ocorre em relação às companhias abertas, seja exigida a divulgação de informações específicas sempre que as assembleias gerais de cotistas sejam convocadas para deliberar sobre fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial.

Conforme sugestão dessa participante, simultaneamente à convocação das assembleias, deveriam ser divulgadas as seguintes informações: (i) descrição minuciosa da reorganização pretendida; (ii) razão pela qual foi submetida à aprovação da assembleia geral; (iii) cópia de todos os documentos que subsidiaram a reorganização, incluindo estudos e laudos de avaliação; (iv) a indicação dos locais onde estarão disponíveis o projeto ou projetos de regulamento do FII ou de alterações ao mesmo, que deverão ser aprovados para efetivação da reorganização; e (v) discriminação dos documentos colocados à disposição dos cotistas para exame e cópia.

A CVM compreende a preocupação da BM&FBOVESPA em orientar os administradores de fundos a respeito do rol de informações mínimas que deveriam ser divulgadas em caso de operações de fusão, incorporação, cisão ou transformação do fundo. No entanto, com base na reduzida quantidade de operações já realizadas na indústria de FII e tendo em vista que, apesar das semelhanças, tais fundos não se confundem com companhias abertas, a CVM entende que seriam necessários estudos mais minuciosos sobre os procedimentos e efeitos de tais operações para, em seguida, especificar em norma todas as informações cuja divulgação seria obrigatória.

Enquanto isso, a CVM considera que, ao exigir que o administrador divulgue todas as informações e documentos necessários para o exercício informado do direito de voto pelos cotistas, já estariam contempladas informações semelhantes àquelas descritas pela BM&FBOVESPA, como a descrição de cada passo das operações, a sua motivação, consequências para os fundos envolvidos, seus ativos, cotistas e regulamento, bem como todos os documentos pertinentes às operações.

O Grupo de Pessoas Físicas[13] e o GRIFI sugeriram a inclusão de um novo dispositivo na Instrução CVM nº 472, de 2008, para permitir que os cotistas tenham o direito de conferir as procurações apresentadas pelos demais participantes de uma assembleia geral, bem como o direito de conferir o resultado das votações. Segundo o Grupo de Pessoas Físicas, com essa medida, seria respeitado o princípio da publicidade e se permitiria aos cotistas fiscalizar o cumprimento do art. 24 da instrução, o qual estabelece vedações ao exercício do direito de voto.

Além disso, o GRIFI argumentou que, em algumas assembleias gerais, os administradores se valem de procurações outorgadas por cotistas para eleger seus representantes como presidentes da mesa e conduzir os trabalhos. Como somente o presidente da mesa teria o poder de verificar procurações e conferir votos, os cotistas presentes na reunião não teriam mecanismos para aferir o resultado das votações nem para verificar a validade das procurações utilizadas em assembleia. Para esse grupo, situações como essas poderiam potencializar riscos de governança nos fundos.

Em primeiro lugar, a CVM considera importante lembrar que os administradores de fundos de investimento imobiliário são agentes do mercado regulados e fiscalizados por esta Autarquia. Seus deveres e obrigações encontram-se regulados tanto pela Lei nº 8.668, de 1993, quanto pela Instrução CVM nº 472, de 2008, e compreendem o dever de agir com boa fé, diligência e lealdade em relação ao fundo.

Nesse sentido, quaisquer irregularidades conduzidas por tais administradores, como a eventual admissão de procurações inválidas para a representação de cotistas, devem ser objeto de responsabilização na esfera administrativa, inclusive, a partir de denúncias e reclamações por parte dos investidores ou quaisquer outros participantes da indústria de fundos.

Frente a esse arcabouço regulatório e considerando a eficiência necessária à condução das assembleias gerais, a CVM entende que as propostas apresentadas pelo Grupo de Pessoas Físicas e pelo GRIFI não são convenientes.

3.9.5. Deliberação (art. 20)

Para a ANBIMA, por se tratar de uma matéria sensível, a deliberação sobre a dissolução ou liquidação do fundo, quando não disciplinada em regulamento, deveria estar sujeita a quórum qualificado. Além disso, tendo em vista sua sugestão de um novo inciso para o art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para tratar das deliberações sobre situações de conflitos de interesses, a ANBIMA propôs a

[13] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Paulo Scatulin Bocca.

substituição da referência ao art. 34 no parágrafo único do art. 20 da mesma instrução por uma referência ao novo inciso do art. 18.

Essas sugestões são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Em linha com a sugestão de eliminação do inciso XII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a BM&FBOVESPA sugeriu a exclusão da menção a esse dispositivo no parágrafo único do art. 20 da mesma instrução.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Com inspiração no art. 136, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976, a BM&FBOVESPA sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 20 para prever que a CVM, excepcionalmente, poderá autorizar a redução do quórum previsto neste artigo no caso de FII com propriedade dispersa no mercado, mediante pedido fundamentado do administrador que comprove seus esforços para a realização da assembleia geral sem obtenção do quórum necessário. Essa autorização da CVM deverá ser mencionada nos avisos de convocação e a deliberação com quórum reduzido somente poderá ser adotada em terceira convocação.

A CVM compreende os objetivos da proposta da BM&FBOVESPA, mas entende que outras medidas adotadas no âmbito desta audiência pública e na Instrução CVM nº 472, de 2008, – como o ajuste dos quoruns qualificados, a possibilidade de realização de consultas formais, a admissão de votos eletrônicos e solicitação de pedidos de procuração – devem alcançar resultados semelhantes.

Ainda assim, a CVM considera possível avaliar, com base no desenvolvimento da indústria, a adoção do mecanismo proposto pela BM&FBOVESPA em futura revisão da norma.

O Grupo de Pessoas Físicas[14] sugeriu a alteração do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de prever que todas as deliberações sejam tomadas por maioria de cotas dentre os cotistas presentes em assembleias gerais, sem a previsão de quoruns qualificados. Segundo parte desses investidores, esse posicionamento poderia ser justificado com base na decisão proferida pelo Colegiado da CVM no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2012/2986, julgado em 13.8.2013.

A CVM não considerou a sugestão pertinente. Conforme reconhecido pelo Colegiado no processo mencionado pelos próprios participantes, o estabelecimento de quoruns qualificados para deliberação

[14] Com exceção de Alaudio F. Amaral Neto, Gabriel Fajardo, João Roberto Roiffé Gobbato, Paulo Scatulin Bocca e Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho.

corresponde a uma estratégia regulatória que assegura que matérias consideradas sensíveis sejam submetidas à apreciação de uma parcela significativa da universalidade de cotistas.

Mesmo ciente das dificuldades que podem ser enfrentadas em um contexto de dispersão de cotas – e que foram endereçadas pela Minuta –, a CVM entende que tal mecanismo é adequado para a proteção dos interesses dos próprios cotistas do fundo, que não terão seus direitos modificados nem deverão acatar alterações de características essenciais do fundo por aprovação de uma parcela pouco representativa de cotistas.

O GRIFI sugeriu que não deveria haver quórum qualificado para a destituição ou substituição do administrador e escolha de seu substituto, devendo essa deliberação ser tomada pela maioria dos presentes em assembleia. Para fundamentar sua posição, o GRIFI também se valeu do entendimento do Colegiado da CVM no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2012/2986, julgado em 13.8.2013, no qual se consignou que a destituição do administrador não corresponderia a uma matéria sujeita a deliberação por quórum qualificado e se determinou a retificação do regulamento de um fundo específico.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira concordou com a proposta da CVM para a definição dos percentuais de quórum qualificado de deliberação. No entanto, discordou da inserção da destituição e substituição do administrador dentre as matérias sujeitas a tal quórum. De acordo com esse participante, a não inserção dessa matéria estaria servindo como estímulo aos administradores para melhor atenderem os fundos e seus cotistas. Paralelamente, o administrador teria como estímulo a manutenção de sua taxa de administração, cuja alteração dependeria da modificação do regulamento e observação de quórum qualificado.

Além disso, considerando que o administrador dispõe do mecanismo de renúncia e, portanto, jamais propõe uma deliberação sobre a sua própria destituição, a deliberação sobre essa matéria depende da propositura e convocação de assembleia por parte dos cotistas que representem, no mínimo, 5% do total de cotas emitidas. Nesse processo, é esperado que, para não correr o risco de liquidação do fundo no prazo de 30 dias a contar da destituição do administrador, os cotistas proponham essa deposição somente se puderem propor a sua substituição. Nesse cenário, a imposição de novos obstáculos à destituição pareceria excessiva e indevida, dando ao administrador uma garantia de sua permanência.

Em vista do comentário apresentado pelo GRIFI, cumpre esclarecer que, no Processo Administrativo CVM nº RJ2012/2986, julgado em 13.8.2013, o Colegiado discutiu qual seria o quórum de deliberação aplicável à destituição e substituição do administrador de fundos de investimento imobiliário nos termos da regulamentação atualmente vigente. Entretanto, essa análise foi feita sem

prejuízo de novas discussões que pudessem ser conduzidas para a modificação de tal regulamentação, como de fato proposto pela Minuta.

Dito isso, a Minuta reflete o entendimento da CVM de que a alteração da administração do fundo se trata de matéria extremamente sensível, relacionada à característica essencial do produto e que, portanto, deve estar sujeita à apreciação por uma parcela significativa de cotistas. Esse entendimento, inclusive, reflete o posicionamento adotado pela Autarquia no âmbito da Audiência Pública CVM nº 01/2008, que culminou na edição da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Dentre as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado, o PMKA sugeriu a exclusão da referência aos incisos II (alterações do regulamento) e VIII (aprovação do laudo de avaliação) do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Conforme sustentado por esse participante: (i) as alterações ao regulamento que precisariam de quórum qualificado seriam aquelas relevantes, ou seja, que tratam do objeto, da política de investimento do fundo ou dos direitos dos cotistas; e (ii) o laudo de avaliação utilizado na integralização de ativos do FII deveria ser aprovado pela maioria dos presentes em assembleia, tendo em vista que os cotistas que concorrem com os ativos na integralização já se encontram proibidos de votar por força do art. 24, § 1º, V, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

O SECOVI-SP também sugeriu que, dentre as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado, seja excluída a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas dos fundos (inciso VIII do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008). Para esse participante, essa matéria deveria estar sujeita ao mesmo quórum exigido para a aprovação de novas emissões de cotas.

Adicionalmente, o SECOVI-SP sugeriu que seja inserido um novo parágrafo no art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o regulamento poderá estipular um quórum específico para destituição do consultor imobiliário, tendo em vista a relevância deste profissional para a consecução da política de investimento do fundo.

A Rio Bravo sugeriu excluir, dentre as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado, as hipóteses de fusão, incorporação, cisão e transformação do fundo (inciso V do art. 18 da mesma instrução). Além disso, o mesmo participante sugeriu que, caso seja mantida pela CVM a proposta de remuneração do representante de cotistas, a fixação dessa remuneração seja incluída no rol de matérias sujeitas a quórum qualificado.

A Rio Bravo também propôs a inserção de um novo parágrafo no art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que não estariam sujeitas a quórum qualificado: (i) as alterações de

regulamento que digam respeito aos incisos X (data de encerramento do exercício social) e XXV (contratação de formador de mercado para as cotas do FII) do art. 15 da mesma instrução; (ii) as alterações do regulamento que sejam apenas um reflexo de outras decisões sujeitas a quórum simples ou de alterações da regulamentação vigente; (iii) as deliberações previstas nos incisos I, IV, VI, VII, IX e XI do art. 18 da mesma instrução.

Adicionalmente, a Rio Bravo solicitou que se esclareça se o regulamento dos fundos poderá prever quórum mínimo que seja maior do que aquele previsto no inciso I do parágrafo único do art. 20 acima discutido ou se referido quórum não pode ser modificado pelo regulamento.

Para a CVM, o estabelecimento de um quórum qualificado de deliberação tem como intuito assegurar que matérias relevantes ou sensíveis sejam apreciadas por uma parcela significativa do universo de cotistas. Dentre as matérias sujeitas a tal quórum, a CVM entende que devam constar todas aquelas que digam respeito às regras gerais de funcionamento do fundo, às suas características essenciais e aos direitos dos cotistas.

Por essa razão, a alteração do regulamento do fundo e, portanto, das disposições sobre o seu funcionamento, bem como a alteração do prazo de funcionamento do fundo e a aprovação de eventuais operações como fusão, cisão ou incorporação envolvendo o fundo devem estar sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Por outro lado, matérias que não atendam aos critérios acima mencionados – como a fixação da remuneração do administrador e do representante de cotistas – devem ser deliberadas com base em quórum simples.

Em relação à alteração do regulamento do fundo, é importante esclarecer que não se sujeitam à aprovação por maioria qualificada aquelas modificações decorrentes de deliberações por quórum simples mencionadas expressamente no art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, mas não listadas no parágrafo único do art. 20 da mesma instrução.

Já no caso da aprovação do laudo de avaliação de bens ou direitos que integrarão o patrimônio do fundo, a CVM entende que a sujeição ao quórum qualificado é justificada pelo caráter sensível da matéria, com risco de tratamento não equitativo dos cotistas.

Ainda, cabe esclarecer que os quoruns qualificados previstos no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, se aplicam exclusivamente às matérias arroladas no mesmo dispositivo.

Ademais, a CVM ressalta que os quoruns indicados nesse artigo foram estipulados com base em estudo sobre o grau de dispersão das cotas emitidas pelos fundos de investimento imobiliário e pelo grau

de concentração de sua titularidade, buscando conciliar os objetivos da política regulatória a que corresponde a própria definição de quoruns diferenciados e, ao mesmo tempo, a não imposição de quoruns excessivamente altos que dificultassem o alcance pelos cotistas reunidos em assembleia geral. Diante disso, a CVM entende não ser pertinente a possibilidade de majoração ou redução de tais quoruns por regulamento.

João Roberto Roiffé Gobbato sugeriu que, no inciso I do parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, o percentual de 25% seja substituído por 10%. Segundo esse investidor, com base nos quoruns alcançados em assembleias gerais de que já participou, o percentual de 25% não seria alcançável em função da pulverização das cotas.

A CVM não considerou a sugestão pertinente. Conforme disposto no Edital, a definição dos quoruns de deliberação propostos pela Minuta teve como ponto de partida estudo conduzido pela SIN sobre o grau de concentração da titularidade das cotas de emissão dos fundos registrados na CVM e uma avaliação do número de cotistas necessário para o alcance de diferentes percentuais, buscando a identificação de valores que, de um lado, permitissem atingir quoruns diferenciados e, de outro, não impedissem a formação de tais quoruns e a tomada de decisão.

O LCCF Advogados concordou com a flexibilização das regras pertinentes aos quoruns qualificados para aprovação de determinadas matérias. No entanto, sugeriu uma metodologia escalonada para essa alteração, uma vez que, de acordo com o proposto na Minuta, um único cotista poderia representar um aumento do quórum em adicionais 25% das cotas emitidas. Dessa forma, o LCCF Advogados propôs que os quoruns previstos no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, sejam de: (i) 25%, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 cotistas; (ii) 40%, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver acima de 75 e até 100 cotistas; e (iii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver 75 cotistas ou menos.

A CVM compreende a preocupação do LCCF Advogados, mas entende que o mecanismo proposto não é suficiente para atenuar o problema identificado e contribui para o incremento da complexidade da regra.

Com o intuito de aperfeiçoar o mecanismo proposto no parágrafo único do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008, o Stocche Forbes sugeriu que (i) seja esclarecido o momento em que deverá ser definido o número de cotistas do FII para fins da definição do quórum aplicável; e (ii) seja obrigatória a inclusão, nas correspondências por meio das quais a assembleia seja convocada, de informação sobre o quórum que será aplicável.

Além disso, o mesmo participante recomendou que a contagem do número de cotistas seja realizada na data de convocação da assembleia, permitindo que essa informação seja repassada aos cotistas. Dessa forma, os cotistas poderiam tomar, de maneira informada, a sua decisão de comparecer ou não no conclave e solicitar procurações aos demais cotistas.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. No entanto, cabe esclarecer que, a fim de viabilizar a divulgação dos quoruns tanto para as assembleias presenciais quanto para aquelas realizadas por meio de consultas formais, o administrador deverá levar em conta a relação de cotistas fornecida pelo escriturador no dia da convocação, considerando, portanto, as operações de compra e venda de cotas liquidadas até o dia imediatamente anterior à data de divulgação do edital de convocação.

3.9.6. Consulta formal (art. 21)

O LCCF Advogados indicou que, ao mencionar que se aplicariam às consultas formais os mesmos procedimentos das assembleias presenciais, o art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 2008, tal como sugerido pela Minuta, poderia levar à confusão entre os dois conceitos. Por isso, sugeriu que esse dispositivo seja alterado de forma a prever os procedimentos aplicáveis especificamente à consulta formal.

A CVM entende que as alterações introduzidas no art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 2008, apenas refletem o entendimento da Autarquia já manifestado em outros documentos (a exemplo do Ofício-Circular CVM/SIN nº 05/2014) e os procedimentos já adotados pela indústria de fundos de investimento imobiliário. Portanto, a sugestão não foi acatada.

Tendo em vista que, nos termos das alterações propostas pela Minuta em relação ao art. 4º da Instrução CVM nº 472, de 2008, os fundos passam a funcionar automaticamente depois de transcorrido o prazo ali previsto, o LCCF Advogados sugeriu que o art. 21 da mesma instrução contemple a possibilidade de os administradores se valerem do mecanismo de consulta formal a partir do início da primeira colocação de cotas do fundo.

Conforme já mencionado neste relatório, não obstante as alterações propostas em relação à concessão do registro de funcionamento, não deve ser modificado o entendimento de que o início de funcionamento do fundo depende da conclusão da primeira oferta pública de distribuição de cotas. De acordo com as novas regras propostas pela Minuta, altera-se somente a forma com que a conclusão da oferta é notificada à CVM, bem como se busca atribuir maior eficiência aos procedimentos observados pelos administradores.

Assim, a CVM entende que somente depois de encerrada a primeira colocação de cotas do fundo, com a consequente captação de um montante mínimo de recursos que viabilize a consecução de suas atividades, é que o fundo efetivamente disporá de cotistas e, portanto, poderá proceder à realização de uma assembleia geral, seja ela presencial ou mediante consulta formal.

Mais do que isso, é importante ressaltar o entendimento desta Autarquia de que os documentos pertinentes à oferta pública não têm como função a pré-aprovação de determinadas matérias pelos novos investidores[15].

De modo semelhante, a CVM entende que as regras estabelecidas para as consultas formais – assim como para as assembleias presenciais – visam assegurar o exercício informado e refletido do direito de voto pelos investidores, bem como a possibilidade de organização e discussão dentre eles, realçando a inconveniência da tomada de decisões no momento da oferta.

O Grupo de Pessoas Físicas[16] e o GRIFI sugeriram a alteração do art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de atribuir a todos os cotistas do FII o direito de conferir os votos apresentados no âmbito de consultas formais. Para esses investidores, deve existir um mecanismo de fácil acesso e de fácil compreensão, em respeito ao princípio da publicidade.

Retomando os mesmos argumentos apresentados no item 3.9.4 com relação aos deveres e responsabilidades dos administradores, bem como em relação à eficiência necessária para a condução das atividades dos fundos, a CVM entende que essa sugestão não é conveniente.

Em vista das alterações propostas pela Minuta para o art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 2008, o SECOVI-SP solicitou que a CVM esclareça como deverá ser operacionalizado o processo de consulta formal e a possibilidade de inclusão de novas matérias na ordem do dia por parte dos cotistas e de seus representantes.

Considerando que a realização de uma consulta formal não dispensa a divulgação de um edital de convocação nem a divulgação dos documentos e informações relacionados à ordem do dia da assembleia geral não presencial, a CVM entende que, quando da adoção desse procedimento, deverão ser observados prazos e medidas semelhantes àqueles aplicáveis às assembleias presenciais.

[15] Nesse sentido, vide Processos Administrativos RJ2008/7977, julgado em 5.5.2009, e RJ2012/13220 e RJ2012/15177, julgados em 6.8.2013.

[16] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Paulo Scatulin Bocca.

Contudo, a fim de garantir que todas as informações sejam prestadas aos cotistas de maneira similar, é importante que a divulgação das matérias propostas por cotistas ou por seus representantes ocorra de acordo com o mesmo procedimento adotado pelo administrador para o envio da consulta formal aos cotistas.

O GRIFI também comentou que deveria ser assegurado aos cotistas presentes em assembleia o direito de conferir os votos encaminhados eletronicamente ao presidente da mesa. Segundo esses investidores, ao contrário do que ocorre em relação aos cotistas presentes na reunião, não seriam exigidas formalidades para a apresentação dos votos eletrônicos (como, por exemplo, comprovação da identidade do cotista).

Retomando os mesmos argumentos apresentados no item 3.9.4 com relação aos deveres e responsabilidades dos administradores, bem como em relação à eficiência necessária para a condução das atividades dos fundos, a CVM entende que essa sugestão não é conveniente.

Nestor Ivo Noll sugeriu que os cotistas possam participar de assembleias gerais por meio eletrônico, via internet, mediante acesso de usuário com senha específica.

A CVM esclarece que não existe vedação à realização de assembleias gerais por meio eletrônico, tal como proposto pelo participante, e que essa matéria poderá ser abordada no regulamento dos fundos, de acordo com as tecnologias disponíveis.

3.9.7. Direito de voto (art. 22)

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do **caput** do art. 22 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de realização da assembleia, e não aqueles inscritos na data de convocação. Com isso, a participante entende que será assegurado o direito de voto àqueles que adquirem cotas após a convocação das assembleias gerais e se aproximará o mecanismo aplicável aos FII daquele existente para as companhias abertas.

A CVM entende que a proposta apresentada pela BM&FBOVESPA aproximaria as regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário daquelas atualmente vigentes para as companhias abertas, bem como apresentaria como benefício a representação dos interesses dos efetivos cotistas do fundo na data de tomada da decisão. Entretanto, a CVM reconhece que a modificação do art. 22 da Instrução CVM nº 472, de 2008, requereria a adaptação de procedimentos operacionais observados pelos

administradores de fundos de investimento imobiliário e que não foram detalhadamente discutidos no âmbito desta audiência pública.

Como exemplo de aspectos não abordados nesta audiência, a CVM entende que a alteração dessa regra mereceria uma reflexão mais profunda acerca do mecanismo de consulta formal, o qual depende do envio de notificação aos cotistas do fundo na data da convocação da assembleia (e não aos cotistas do fundo na data de realização da reunião). Por essa razão, a sugestão da BM&FBOVESPA não será acatada, mas poderá vir a ser objeto de futuras ponderações da Autarquia.

A CVM aproveita para esclarecer, ainda, que para viabilizar o cumprimento da regra prevista no atual art. 22 da Instrução CVM nº 472, de 2008, compete ao administrador solicitar ao escriturador, na data da convocação das assembleias gerais, a relação dos cotistas que dela poderão participar, considerando nessa relação os cotistas cujas operações de compra e venda de cotas tenham sido liquidadas até o dia imediatamente anterior à divulgação do edital de convocação.

3.9.8. Pedidos de procuração (art. 23)

De acordo com a ANBIMA, o administrador do fundo, no exercício de seu dever fiduciário e tendo em vista as características do fundo e dos cotistas, deve ser o único responsável pelo envio do pedido de procuração aos cotistas. Como consequência, a associação propôs a alteração do art. 23, §§ 1º e 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para dispor que será facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% ou mais do total de cotas emitidas solicitar o envio, pelo administrador do fundo e no prazo de 5 dias úteis, de pedido de procuração aos demais cotistas.

Para essa participante, o acesso a endereço físico e eletrônico dos cotistas que compõem a carteira do FII pelos demais cotistas parece, por parte das instituições autorizadas a exercer a atividade de administração de fundos, uma violação ao dever de sigilo a elas imposto pelo inciso VIII do § 1º do art. 5º da Lei Complementar nº 105, de 2001. Desta forma, não caberia às instituições fornecer lista de cotistas contendo seus dados, como endereços físicos e eletrônicos, aos demais cotistas do FII, sob pena de violar a legislação em vigor. Em vista do caráter sigiloso das informações, eventual divulgação dependeria de autorização prévia dos cotistas. Ademais, valeria considerar que, ao abrir a carteira em ordem decrescente, as instituições estariam abrindo também parte da estratégia de investimento desses clientes.

A analogia feita entre os fundos e as sociedades por ações, nos termos do art. 126, § 3º, da Lei 6.404, de 1976, não seria cabível neste caso, pois tais sociedades não estariam sujeitas às regras de sigilo bancário como as instituições financeiras e equiparadas.

Além disso, sendo acatada a proposta de redação para o § 2º do art. 23, seria necessário excluir do § 6º a referência feita ao seu inciso II.

O GRIFI solicitou que, dentre os dados fornecidos pelo administrador para o envio de pedidos de procuração, sejam entregues os nomes de cada um dos cotistas do fundo. Segundo esse grupo, essa medida evitaria que os cotistas descartassem as correspondências pelo fato de elas não serem nominais.

Em razão do sigilo das informações de cada um dos cotistas, o LCCF sugeriu a alteração do art. 23, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever que, em caso de solicitação para fins de pedidos de procuração, o administrador divulgue somente as informações daqueles investidores que o tenham expressamente autorizado para tanto.

O SECOVI-SP e a Rio Bravo sugeriram a alteração do art. 23, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, com o intuito de excluir a exigência de que a relação de endereços dos cotistas seja entregue de acordo com a ordem decrescente de acordo com o número de cotas.

Para a Rio Bravo, essa informação não seria relevante ao cotista que solicitou a lista e, se conjugada com o item 13.1 do Informe Anual (Anexo 39-V), poderia fazer com que o solicitante inferisse a participação dos principais cotistas do fundo. Por outro lado, o SECOVI-SP destacou o risco de quebra de sigilo bancário e insegurança para os cotistas, sendo que, no caso das pessoas físicas, o endereço fornecido poderia corresponder muitas vezes à sua residência.

O SECOVI-SP discordou da proposta contida na Minuta para exclusão da obrigatoriedade de os cotistas apresentarem uma justificativa para a solicitação da relação de endereços dos demais investidores para fins do envio de pedido de procuração. Para esse participante, referida exigência seria relevante, uma vez que a solicitação formulada pelos cotistas não poderia ser conflitante com a política de investimentos do fundo ou com o interesse dos cotistas.

Apesar de discordar das preocupações apresentadas pelos participantes da audiência em relação à violação da Lei Complementar nº 105, de 2001, a CVM entende que a proposta formulada pela ANBIMA atenderia os interesses dos cotistas e conferiria maior agilidade para a apresentação de pedidos de procuração e que, portanto, pode ser adotada.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do **caput** do art. 23 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que os pedidos de procuração poderão ser encaminhados pelo administrador por meio de correspondência física ou eletrônica.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

O GRIFI sugeriu a alteração do art. 23, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a permitir que os dados para envio de pedidos de procuração possam ser requisitados ao administrador não apenas por um cotista que detenha 0,5% ou mais do total de cotas emitidas, mas também por um grupo de cotistas que, conjuntamente, seja detentor daquele percentual de cotas. Com esse ajuste, seria garantido tratamento isonômico aos cotistas que tivessem, isolada ou coletivamente, a mesma participação.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A BM&FBOVESPA propôs a alteração do art. 23, § 6º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para estabelecer que os custos incorridos com o envio de pedidos de procuração pelo administrador, em nome dos cotistas, sejam arcados pelo fundo, e não pelo administrador. De acordo com essa participante, esses custos estariam compreendidos nos gastos com correspondências mencionados no art. 47 da mesma instrução e, com esse ajuste, a regra aplicável aos fundos seria equiparada àquela vigente para as companhias abertas nos termos dos arts. 28 e 32 da Instrução CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.9.9. Impedimento de voto (art. 24)

A ANBIMA sugeriu a alteração do art. 24, § 1º, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que o administrador ou o gestor do fundo poderão exercer seu direito de voto na qualidade de administrador ou gestor de fundos investidores, uma vez que eventual vedação a tal exercício poderia prejudicar o interesse dos cotistas dos fundos por eles administrados ou geridos. Além disso, a ANBIMA ressaltou que os administradores e gestores já estariam sujeitos a restrições impostas pelo regulamento do fundo e por sua política de exercício do direito de voto, conforme disciplinada no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento (em fase de elaboração para os FII e já em vigor para os fundos regulados pela Instrução CVM nº 409, de 2004).

Com o intuito de evitar situações de conflito de interesses, o Grupo de Pessoas Físicas[17] e o GRIFI sugeriram a alteração do § 1º do art. 24 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para estender a vedação do exercício do direito de voto aos cotistas que sejam fundos administrados pelo mesmo administrador ou por sociedade integrante do grupo econômico do administrador (fundos de fundos).

[17] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato.

Em consonância com entendimento já manifestado pelo Colegiado[18], a CVM entende que o comando previsto no art. 24 da Instrução CVM nº 472, de 2008, é dirigido aos cotistas do fundo, e não aos seus representantes legais ou voluntários. Nesse sentido, exceto nas hipóteses previstas no art. 34 com relação à existência de conflitos de interesses, a CVM entende que não existe vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que sejam fundos administrados pelo mesmo administrador ou geridos pelo mesmo gestor do fundo ao qual a deliberação se refira, mesmo quando tais cotistas sejam representados por esse administrador ou gestor.

Também com o intuito de evitar situações de conflito de interesses, Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu que o § 1º do art. 24 da Instrução CVM nº 472, de 2008, contemple a vedação ao exercício do direito de voto pelo representante de cotistas em deliberações sobre a sua própria remuneração.

Para a ANBIMA, em linha com as restrições aplicáveis aos administradores e aos terceiros que atuam junto ao fundo, tendo acesso a informações privilegiadas e com a obrigação de defender o interesse dos cotistas, a vedação ao exercício do direito de voto deveria ser estendida aos representantes de cotistas no caso de matérias em que se caracterize conflito de interesses (como a aprovação de sua eleição, destituição e fixação de sua remuneração), sobre as quais opine (como aprovação das demonstrações financeiras, emissão de novas cotas e transformação, incorporação, cisão ou fusão do fundo) ou que por ele sejam propostas para a ordem do dia. Segundo essa participante, sua proposta estaria de acordo com o aplicável ao conselho fiscal das sociedades por ações, nos termos dos arts. 134, § 1º, e 145 da Lei nº 6.404, de 1976, e com o art. 26-C proposto pela Minuta, segundo o qual seriam atribuídos ao representante os mesmos deveres do administrador.

A CVM entende que a vedação prevista no art. 24, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, aplica-se ao representante de cotistas, pois esse agente deve ser cotista do fundo conforme nova redação do art. 26, I, estando já abrangido, portanto, pelo inciso VI desse dispositivo. Nesse sentido, não parece ser necessária a alteração desse artigo para fazer referência expressa ao representante.

Conforme já discutido pelo Colegiado da CVM, "*o impedimento de voto nasce da necessidade de expurgar da assembleia geral os acionistas que tenham interesses próprios na deliberação a ser tomada e que, por isso, possam privilegiá-los, preterindo os interesses da companhia*"[19], conferindo maior legitimidade ao processo de tomada de decisão. Dessa forma, para que se aplique o art. 24, § 1º, acima mencionado, é necessário que sejam identificados interesses próprios dos cotistas, conflitantes com aqueles do fundo. Como exemplo, pode ser mencionada a fixação da remuneração desse representante.

[18] Vide Processo Administrativo SP2015/118, julgado em 30.6.2015.

[19] Voto da Diretora Luciana Dias no âmbito do Processo Administrativo CVM nº RJ2013/10913, julgado em 25.3.2014.

No entanto, em linha com entendimento já manifestado pelo Colegiado em relação à eleição de administradores de companhias abertas, a CVM entende que não se configura a situação de conflito de interesses quando se trata do exercício do direito de voto para a eleição do próprio cotista como representante[20]. Da mesma forma, em relação às deliberações sobre as quais tenham manifestado opinião prévia, a CVM entende não ser possível identificar conflitos de interesses dos representantes isoladamente em razão do fato de terem se manifestado, devendo tais conflitos serem analisados casuisticamente.

O LCCF Advogados discordou da alteração do **caput** do art. 24 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e da vedação ao exercício do direito de voto por cotistas que tenham interesses conflitantes com o do fundo. Segundo esse participante, a proteção deve recair sobre o interesse dos cotistas, e não do fundo em si, que é a realização de seu objetivo. A proibição dos cotistas de votarem contra o interesse do fundo pode levar a situações em que a proteção dos interesses do fundo (realização de seu objeto) pode se mostrar prejudicial ao interesse da totalidade dos cotistas.

Não obstante essa sugestão, o LCCF Advogados indicou que, caso a CVM opte por não acatá-la, seria importante assegurar aos cotistas em situação de conflito de interesses a possibilidade de acompanhar o voto da maioria dos demais cotistas para fins de perfazimento do quórum de deliberação.

Conforme acima mencionado, as regras relativas ao impedimento de voto em situações de conflitos de interesses têm como objetivo assegurar a lisura dos processos de tomada de decisão, evitando que determinados cotistas possam privilegiar interesses próprios em detrimento dos interesses do fundo. Nesse sentido, a primeira sugestão dada pelo LCCF Advogados não foi considerada pertinente.

Quanto à segunda sugestão desse participante, a CVM entende que sua aceitação não seria conveniente, em especial, diante da possibilidade de deliberações que não sejam tomadas por unanimidade. Isso porque, ao acompanhar o voto da maioria, o cotista eventualmente conflitado estaria interferindo no processo de tomada de decisão e invertendo a lógica de que, se não alcançado o quórum suficiente para deliberação, deve ser mantido o **status quo** do fundo.

Ao analisar a proposta da Minuta para o art. 24, § 1º, VI, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a Rio Bravo apontou que não estaria claro se caberia ao próprio cotista declarar o seu impedimento de voto ou se caberia ao administrador e aos demais cotistas indicar o conflito de interesses.

[20] Processo Administrativo Sancionador RJ2013/11699, Dir. Rel. Ana Novaes, julgado em 2.9.2014.

Valendo-se de uma analogia do art. 118, § 8º, da Lei nº 6.404, de 1976, o PMKA sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 24 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para dispor que o administrador ou o gestor, conforme aplicável, poderá não acatar o voto de um cotista caso identifique a existência de potencial conflito de interesses no exercício do seu direito de voto.

Para a CVM, compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral, sem prejuízo da apuração de sua responsabilidade em caso de descumprimento dessa regra. Paralelamente, a CVM entende que não compete nem ao administrador, nem ao gestor, nem ao presidente da mesa da assembleia a contestação do exercício do direito de voto por qualquer cotista.

O PMKA e o Stocche Forbes sugeriram a alteração do art. 24, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a fim de esclarecer que a vedação ao exercício do direito de voto do cotista cujo interesse seja conflitante com o do FII não se aplica quando houver aquiescência da maioria dos demais cotistas presentes na assembleia geral (e não da maioria do total de cotistas do fundo).

Para o Stocche Forbes, a redação proposta pela Minuta poderia gerar dúvidas quanto ao quórum a ser observado e, caso adotado outro critério que não o da maioria dos presentes, matérias de interesse dos fundos poderiam deixar de ser aprovadas em função da falta de quórum.

Tal como já esclarecido no Ofício Circular CVM/SIN/Nº 05/2014, tratando-se de uma hipótese de conflito de interesses do cotista, deve ser aplicado raciocínio semelhante àquele pertinente aos conflitos mencionados no art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, tornando necessária a observação de quórum qualificado para a permissão do exercício do direito de voto pelos demais cotistas.

3.9.10. Representante de cotistas (art. 25)

Ricardo S. de Araújo Orihuela indicou que, não obstante serem responsáveis pela maior parte dos recursos aportados em fundos imobiliários, as pessoas físicas não disporiam de qualquer representatividade coletiva formalizada e, até o momento, não haveria iniciativas para tanto. Enquanto isso, apesar de a CVM ser remunerada para regular e fiscalizar o mercado, somente a atividade de regulamentação seria cumprida, deixando a fiscalização a cargo dos cotistas.

Como solução, esse participante propôs a criação de uma Associação Brasileira de Cotistas de Fundos Imobiliários, sem fins lucrativos, com quadros remunerados e sede na BM&FBOVESPA. Alternativamente, poderia ser criada uma secretaria especial dentro da própria CVM.

Esse órgão teria como atribuição (i) capacitar os representantes de cotistas, de modo que o respaldo técnico conferisse maior credibilidade a esses representantes frente aos investidores; e (ii) assumir os custos e riscos trabalhistas que passarão a existir a partir do momento em que os representantes sejam remunerados. O mesmo órgão seria composto pelos representantes de cotistas eleitos em assembleia, sem vínculo com outros participantes do mercado e dentre os quais seriam eleitos – pelos próprios representantes - um presidente e diretores, não excedendo o número de 12 pessoas.

O presidente e os diretores do órgão deveriam ser pessoas qualificadas para tanto, remuneradas a valor de mercado, responsáveis pela representação do órgão e pela atuação dos representantes de cotistas, com os quais dividiriam atribuições.

O funcionamento do novo órgão seria financiado por um acréscimo na taxa já cobrada pela CVM a título de taxa de fiscalização, correspondendo a 0,03% do patrimônio líquido de todos os fundos com mais de 100 cotistas. Metade desse valor deveria ser destinada integralmente ao novo órgão, garantindo a sua autonomia e credibilidade.

Paralelamente a essas propostas, Ricardo S. de Araújo Orihuela sugeriu que a nova norma exija a eleição de, no mínimo, 1 representante e respectivo suplente nos fundos com mais de 100 cotistas, sendo que, mesmo para os fundos que não elejam um representante, seja cobrada a taxa de fiscalização destinada à manutenção do órgão referido nos parágrafos anteriores.

Ainda, o mesmo participante comentou que não seria pertinente uma comparação entre o representante de cotistas e o conselho fiscal das sociedades por ações, uma vez que a função do primeiro seria a de dar opiniões fundamentadas para orientar a atuação dos cotistas. Além disso, também não seria pertinente a equiparação das responsabilidades do representante e do administrador, tendo em vista que o primeiro seria uma pessoa física, pouco qualificada, com menor credibilidade perante os investidores.

A sugestão de criação de uma associação de cotistas não é pertinente e não se enquadra dentre as atribuições legais conferidas à CVM nos termos da Lei nº 6.385, de 1976. Assim como verificado em relação a outros participantes do mercado de valores mobiliários, organizações semelhantes devem ter origem em iniciativas privadas e independem de interferência desta Autarquia.

Frente aos demais comentários feitos por esse participante, é importante esclarecer que, dentre as atribuições da CVM, encontram-se tanto a regulamentação quanto a fiscalização dos fundos de investimento imobiliários e seus administradores. As atividades de fiscalização da CVM, contudo, restringem-se ao mandato legal deste órgão, estando relacionadas ao cumprimento ou não da regulamentação em vigor. Fiscalização diversa é aquela que, por iniciativa da própria CVM, se facultou

aos representantes de cotistas – a estes compete o acompanhamento da atuação dos administradores, reportando-se aos cotistas para a avaliação de seu mérito.

Conforme já mencionado pela CVM em mais de uma oportunidade, a figura do representante de cotistas foi inspirada no conselho fiscal das sociedades por ações e inserida na regulamentação para permitir a efetiva fiscalização e monitoramento do administrador por um agente que atuasse em nome e na defesa dos interesses dos cotistas. No entanto, diante das responsabilidades atribuídas a esse representante para com a universalidade dos cotistas, das informações a que poderá ter acesso e da necessidade de não intervenção nas atividades de administração do fundo, a CVM entendeu que deveriam ser atribuídos a ele deveres fiduciários, tais como aqueles observados pelo administrador.

O Grupo de Pessoas Físicas[21] sugeriu que os representantes de cotistas sejam eleitos para mandato de um ano, sem possibilidade de reeleição e de modo que nova candidatura seja possível somente depois de transcorridos dois anos desde seu último mandato, garantindo a rotatividade no cargo de representante. Alternativamente, Ricardo Nascimento Gomes sugeriu que seja permitida a reeleição, mas que nova eleição seja possível somente depois de transcorrido um ano desde o último mandato. Já Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos sugeriu que nova eleição seja possível somente depois de transcorridos 3 anos desde o último mandato.

Para a CVM, a necessidade de rotatividade no cargo de representante deverá ser avaliada pelos cotistas de cada um dos fundos, aos quais será atribuída a competência para ponderar sobre a atuação dos representantes em exercício e, se for o caso, deliberar sobre a sua reeleição ou substituição. Portanto, a sugestão não foi considerada pertinente.

O Grupo de Pessoas Físicas[22] sugeriu que seja vedada a possibilidade de um mesmo representante cumular cargos em diferentes fundos, devendo também ser vedada a possibilidade de representantes pessoas jurídicas indicarem diferentes pessoas físicas como responsáveis por diferentes fundos. Com essas medidas, os investidores entendem que será assegurada a rotatividade no cargo de representante e será assegurada a excelência da prestação de serviços.

Na mesma linha, Ricardo Nascimento Gomes propôs que a cumulação de cargos como representante de cotistas seja limitada a seis fundos.

[21] Com exceção de Gabriel Fajardo, Paulo Scatulin Bocca e Ricardo Nascimento Gomes.

[22] Com exceção de Gabriel Fajardo, Paulo Scatulin Bocca e Ricardo Nascimento Gomes.

A CVM entende que o exercício do cargo de representante de cotistas em mais de um fundo não coloca esse representante necessariamente em uma situação de conflito de interesses, nem prejudica necessariamente a sua atuação, cabendo aos cotistas de cada fundo avaliar as informações divulgadas nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V à Instrução CVM nº 472, de 2008, e ponderar sobre a pertinência ou não de eleger um determinado candidato como representante. Logo, as sugestões não foram acatadas.

Para Nelson de Mello Gonçalves, os representantes de cotistas deveriam ter contrato de trabalho para jornada de 80 horas mensais. Com isso, esse participante acredita que estariam contemplados fundos mais simples que não requerem muitos esforços, bem como fundos para os quais mais de um representante deveria ser eleito. Nesses últimos fundos, deveria ser estimulado o trabalho em equipe e a complementaridade de conhecimento dos diferentes representantes, elevando a acuracidade da revisão dos relatórios anuais dos fundos.

Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que o representante de cotistas desempenhará a função de fiscalização da administração do fundo, não sendo necessária a celebração de um contrato de trabalho à luz da regulamentação do mercado de valores mobiliários. Em segundo lugar, a CVM entende que a definição das horas dedicadas por cada representante aos fundos em que tenha sido eleito dependerá das características de cada fundo e do número de representantes eleitos pela assembleia geral de cotistas, não sendo possível a sua pré-definição.

O LCCF Advogados sugeriu a alteração do art. 25 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever que os representantes de cotistas serão eleitos em assembleia geral em número igual ou inferior ao máximo permitido pelo regulamento do fundo.

Tendo em vista que a Minuta já propôs a inserção do inciso XXVI do art. 15 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para exigir que o regulamento disponha sobre o número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral, a CVM considera que a sugestão acima não é pertinente.

3.9.11. Eleição do representante de cotistas (art. 25, § 1º)

O LCCF Advogados propôs que a indicação dos candidatos a representante de cotistas seja facultada ao administrador ou a cotistas que, individual ou conjuntamente, representem, no mínimo, 1% do total de cotas emitidas pelo fundo.

Para a eleição desse representante, o LCCF Advogados sugeriu que fossem adotadas regras semelhantes àquelas de voto múltiplo aplicáveis à eleição de membros do conselho de administração de sociedades por ações, atribuindo-se a cada cota tantos votos quantos forem os representantes e facultando

aos cotistas cumular seus votos em um só candidato ou distribuí-los entre vários. Dessa forma, cotistas que representem, no mínimo, 1% do total de cotas emitidas poderiam requerer a adoção desse procedimento com até 48 horas de antecedência em relação à realização da assembleia, cabendo à mesa informar aos cotistas, em vista do número de presentes, o número de votos necessários para a eleição de cada representante.

A ANBIMA propôs a modificação da redação do art. 25, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para fazer constar que, ao invés da aprovação da eleição dos representantes de cotistas, os percentuais ali dispostos deveriam se referir à convocação de assembleia para a eleição de tais representantes. Nessas assembleias, por sua vez, deveria ser observado o quórum de maioria simples para deliberação.

Mais do que isso, a associação ressaltou que os percentuais exigidos no mesmo dispositivo para a convocação dessa assembleia deveriam ser mais representativos para, em vista das funções e deveres impostos aos representantes de cotistas, alcançarem um número maior de cotistas que estejam de acordo com a sua eleição.

Em linha com o que foi sugerido em relação ao art. 19, § 3º, a ANBIMA propôs que, no caso dos fundos com mais de 100 cotistas, seja observado o percentual de 3% do total de cotas emitidas. No entanto, para a associação, esse critério não seria suficiente para garantir a representatividade dos cotistas que pretendem convocar uma assembleia para a eleição de representantes. Por isso, a esse critério deveria ser acrescido mais um: além de representarem, no mínimo, 3% do total de cotas emitidas, os cotistas também deveriam representar, no mínimo, 3% da quantidade de cotistas do fundo.

Com o objetivo de tornar essa regra operacionalmente viável, a ANBIMA também sugeriu uma limitação do número de cotistas sobre o qual o percentual referente ao segundo critério deveria ser aplicado. Assim, para fins desse cálculo, a base deveria ser considerada como sendo de, no máximo, 30 cotistas, independentemente do efetivo número de cotistas do fundo.

Paralelamente, no caso dos fundos com até 100 cotistas, a convocação de assembleia para a eleição de representantes de cotistas poderia ser realizada por cotistas que representem, no mínimo, 5% do total de cotas emitidas – conforme proposto pela Minuta – e, ainda, 5% do total de cotistas do fundo.

O NFBC sugeriu que se faça referência no art. 25, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, ao art. 20 da mesma instrução. Com isso, o participante gostaria de esclarecer que a eleição do representante de cotistas depende de deliberação por maioria.

Ainda em relação ao art. 25, § 1º, o NFBC notou a necessidade de correção do percentual indicado por extenso no inciso II (substituição de "um por cento" por "cinco por cento").

A BM&FBOVESPA indicou que a exigência de participação de, no mínimo, 1% do total de cotas emitidas para a aprovação da eleição de representante de cotistas em fundos com mais de 100 cotistas poderia viabilizar a indicação de representantes por cotistas ou grupo de cotistas pouco representativos perante a base de cotistas do fundo, o que poderia vir a onerar o próprio fundo em razão da remuneração de tais representantes. Como alternativa, essa participante sugeriu que o percentual de 1% seja substituído por 2,5% do total de cotas emitidas.

A Rio Bravo discordou da proposta da Minuta para o art. 25, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008. Para esse participante, com base em sua experiência na eleição de representantes de cotistas, a exigência de, no mínimo, 1% das cotas de emissão do fundo para a eleição de um representante corresponderia a um quórum muito baixo, inclusive se considerado o quórum de presença verificado nas assembleias gerais. Por outro lado, a exigência de participação de, no mínimo, 5% das cotas seria bastante viável e adequada à realidade do mercado de FII.

Em sentido semelhante, o SECOVI-SP comentou que não haveria razão para diferenciar o percentual aplicável aos fundos com mais ou menos de 100 cotistas e que, para todos os fundos, deveria ser exigida participação de, no mínimo, 5% do total de cotas emitidas para a aprovação da eleição de representante de cotistas.

Conforme explicado no Edital, a inserção do § 1º do art. 25 da Instrução CVM nº 472, de 2008, teve como objetivo esclarecer que têm direito a eleger um representante os cotistas que representem (i) no mínimo, 1% do total de cotas emitidas, no caso de fundos com mais de 100 cotistas; ou (ii) no mínimo, 5% do total de cotas emitidas, no caso de fundos com até 100 cotistas. A diferenciação desses percentuais teve como base o estudo desenvolvido pela SIN com relação à concentração da titularidade de cotas na indústria de FII.

Diante dos comentários feitos pela ANBIMA em relação ao art. 19, § 3º, da mesma instrução e refletidos no item 3.9.3 acima, tomando como base o próprio estudo feito pela SIN, a CVM julgou conveniente ajustar para 3% o percentual exigido dos cotistas no caso de fundos com mais de 100 cotistas.

No entanto, a CVM considera que, para que seja mantido um alinhamento entre direitos políticos e patrimoniais, os critérios utilizados para a atribuição de direitos aos cotistas devem ter como base, preferencialmente, a sua participação no patrimônio do fundo. Assim, a CVM não considerou

conveniente a sugestão formulada pela ANBIMA em relação à representatividade dentre o número de cotistas do fundo.

Feitos esses esclarecimentos, a CVM entende que restam contestados os argumentos apresentados pelos demais participantes com relação à participação mínima exigida dos cotistas para o exercício do direito de eleger um representante de cotistas.

Ainda, é importante ressaltar que os percentuais ora discutidos atribuem o direito de eleger um ou mais representantes de cotistas nos termos do regulamento e que, havendo mais de um candidato por vaga, a escolha do efetivo representante deverá observar o quórum previsto no **caput** do art. 20 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Por fim, a CVM acredita que não seria conveniente neste momento a adoção das regras de voto múltiplo propostas pelo LCCF Advogados, sem prejuízo de futura avaliação em posterior revisão da norma.

Em relação ao art. 25, § 3º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, o NFBC sugeriu que o exercício do direito de voto para a eleição de representante de cotistas seja condicionado à comprovação de titularidade ininterrupta das participações mencionadas nos incisos I e II do § 1º do mesmo artigo por um prazo minimamente razoável, o que privilegiaria investimentos a longo prazo por parte dos cotistas e estaria em linha com a política de investimento dos FII. Como sugestão, o NFBC recomendou que seja prevista a mesma regra constante do art. 141, § 6º, da Lei nº 6.404, de 1976, e a observação de um período mínimo de 3 meses para a manutenção das participações acima referidas.

A sugestão não foi considerada pertinente. Para a CVM, a eleição de um representante deve conferir aos cotistas a possibilidade de fiscalizar a atuação do administrador e, assim, adquirir maior confiança e segurança em relação à aplicação de seus investimentos, independentemente do tempo em que sejam cotistas do fundo.

3.9.12. Requisitos do representante de cotistas (art. 26)

A ANBIMA destacou que deveriam ser incluídos novos incisos no art. 26 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o representante de cotistas não pode estar em conflito de interesses com o fundo e não pode atuar na atividade de gestão e/ou administração de fundos de investimento. De um lado, essa previsão asseguraria o dever de o representante sempre agir em benefício do fundo e evitaria que o representante se valesse das informações obtidas em benefício próprio. De outro, essa previsão

asseguraria que o representante se valesse das informações obtidas em benefício dos fundos sob sua administração ou gestão.

Além disso, para assegurar que o representante seja qualificado e reforçar suas obrigações perante o FII, a ANBIMA sugeriu que, dentre os requisitos previstos no art. 26 acima mencionado, sejam incluídas: (i) a obrigatoriedade de o representante possuir as qualificações necessárias para exercer as competências previstas no art. 26-A da mesma instrução; (ii) a necessidade de o representante se obrigar, formalmente, a observar a confidencialidade das informações que vier a acessar; e (iii) a necessidade de o representante se obrigar a informar a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer essa função.

A respeito da capacitação do representante de cotistas, Nelson de Mello Gonçalves sugeriu que se exija visão fiscal e "*visão 'aderências às normas dos FII'*" (sic), tendo em vista que esse representante deverá exprimir sua opinião sobre os relatórios anuais do administrador e poderá comprometer involuntariamente o sucesso do fundo.

O NFBC considerou que seria temerária a menção, no art. 26, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, ao exercício do cargo de representante de cotistas de forma profissional, tendo em vista que essa função não é regulada nem fiscalizada pela CVM. Por outro lado, caberia aos próprios cotistas fiscalizarem o representante profissional por eles eleito.

Para o NFBC, a menção ao representante profissional deveria ser excluída, conferindo tempo para que a Autarquia amadureça o tema. No entanto, caso a CVM viesse a discordar dessa proposta, o mesmo participante indicou que o inciso I do art. 26 deveria ser alterado para definir como representante profissional aquele "*com reconhecida competência em mercado de capitais e dotado de notável conhecimento das regras contábeis e da legislação e da regulamentação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário*".

No entendimento da CVM, enquanto responsável por fiscalizar a atuação do administrador, não é conveniente que o representante de cotistas tenha, quando de sua eleição ou durante o exercício de seu mandato, qualquer conflito de interesses com o próprio administrador ou com o fundo. Mais do que isso, por zelar pelos direitos dos cotistas, é importante que o representante esteja alinhado com os interesses destes.

Nesse sentido e tendo em vista os comentários apresentados acima, com o intuito de promover um maior alinhamento de interesses, a CVM considera pertinente limitar o exercício das atividades de representante somente por aqueles que sejam cotistas do fundo.

Paralelamente, a fim de evitar quaisquer situações que possam colocá-lo em conflito de interesses e, assim, prejudicar a sua independência no exercício de suas atividades, a CVM entende que: (i) o representante de cotistas não pode ser nem administrador nem gestor de fundos de investimento imobiliário; (ii) o representante de cotistas não pode estar, quando de sua eleição, em conflito de interesse fundo; e (iii) o representante de cotistas deve anunciar ao administrador e aos cotistas a superveniência de qualquer circunstância que o coloque em conflito de interesses em relação ao fundo.

Por outro lado, a CVM não considera necessário alterar a norma a fim de esclarecer que o representante de cotistas deve manter a confidencialidade das informações a que tem acesso. Isso porque, ao inserir o art. 26-C na Instrução CVM nº 472, de 2008, e estender ao representante de cotistas os mesmos deveres atribuídos ao administrador nos termos do art. 33 da mesma instrução, a Minuta ressaltou o dever de lealdade do representante, com a sua consequente obrigação de agir no interesse do fundo e a vedação à utilização de informações do fundo em benefício próprio ou de outros fundos em que atue.

A CVM também não considera pertinente a sugestão da ANBIMA, do NFBC e de Nelson de Mello Gonçalves de que o representante deva apresentar qualificações mínimas para exercer as funções mencionadas no art. 26-A. A CVM reconhece que a interpretação de quais seriam essas qualificações pode ser subjetiva e depende de uma análise, pelos próprios cotistas, quando da escolha dentre os candidatos a representantes.

3.9.13. Competências do representante de cotistas (art. 26-A)

A ANBIMA propôs a alteração do **caput** do art. 26-A proposto pela Minuta para esclarecer que o rol de competências do representante de cotistas seria taxativo e estaria restrito àquelas ali listadas, evitando qualquer confusão entre suas atividades e as do administrador do fundo.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA também sugeriu a alteração do inciso II desse dispositivo para limitar as opiniões dos representantes de cotistas às manifestações em assembleia geral em relação às ações inerentes à fiscalização das atividades do administrador e do fundo. Com isso, o inciso II passaria a tratar da competência do representante para "*emitir formalmente opinião sobre as propostas do administrador, na assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 desta Instrução – transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo*".

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

De acordo com o SECOVI-SP, as atividades de fiscalização dos representantes de cotistas não se confundiriam com a gestão e administração do fundo. Além disso, considerando que o representante teria o direito de se manifestar em assembleia geral, não estaria dentro do escopo de suas atividades a manifestação de opinião nos termos do incisos II e V do art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, tal como proposto pela Minuta.

A CVM discorda da sugestão apresentada pelo SECOVI-SP. Conforme já ressaltado neste relatório, o representante de cotistas é responsável por acompanhar e monitorar o dia a dia do administrador e reportar aos cotistas suas conclusões.

De um lado, as manifestações de que tratam os incisos II e V do art. 26-A têm como objetivo contribuir para o exercício informado do direito de voto dos cotistas, que poderão se preparar com antecedência e tomar como base de suas análises sobre a ordem do dia a opinião e as considerações daquele que é responsável por uma avaliação detalhada da atuação do administrador e andamento das atividades do fundo.

De outro lado, deve ser assegurada a possibilidade de manifestação desse representante em assembleia geral, que é justamente o foro adequado para as discussões e esclarecimentos de dúvidas dos cotistas.

O Grupo de Pessoas Físicas[23] e o GRIFI sugeriram a alteração do inciso II do art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a excluir a referência à possibilidade de o administrador aprovar diretamente a emissão de novas cotas, em linha com comentários feitos a outros dispositivos dessa instrução. No entanto, o GRIFI comentou que, caso seja mantida a possibilidade de o administrador aprovar novas emissões, deverá ser mantida a competência do representante de cotistas de se manifestar sobre elas.

Vide comentários ao item 3.8.1.

A ANBIMA recomendou a alteração do inciso III do mesmo artigo para esclarecer o alcance da competência do representante de cotistas e exigir que, em caso de erros, fraudes ou crimes, o representante os denuncie primeiramente ao administrador, sendo que, somente se este não tomar quaisquer providências, o representante elabore denúncia à assembleia geral de cotistas.

[23] Com exceção de Alvaro Caputo, Gabriel Fajardo e João Roberto Roiffé Gobbato.

A CVM entende que a sugestão da ANBIMA se encontra de acordo com o proposto pela Minuta, não sendo necessária a sua alteração.

Com o objetivo de aproximar as atribuições dos representantes de cotistas nos FII às do conselho fiscal nas companhias abertas, a BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do inciso IV do art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a alterar de semestral para trimestral a periodicidade com que o representante tem que analisar as informações financeiras do fundo.

Com a eliminação dos informes semestrais e com a exigência de informações financeiras nos informes trimestrais, conforme item 3.11.1.2 abaixo, a CVM considera essa sugestão pertinente e a refletiu na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A BM&FBOVESPA ressaltou que o prazo previsto no inciso VI do mesmo artigo não seria consistente com os demais prazos previstos na Instrução CVM nº 472, de 2008. Isso porque, ao se considerar conjuntamente (i) o prazo de 90 dias a contar do encerramento do exercício social para que o administrador divulgue o relatório do representante de cotistas, conforme previsto no art. 39, V, "d", da Instrução CVM nº 472, de 2008; e (ii) o prazo de 120 dias a contar do encerramento do exercício social para a realização da assembleia geral, a observação do prazo previsto no inciso VI poderia levar ao descumprimento do prazo de 1 mês de antecedência para a divulgação das informações pertinentes à assembleia geral ordinária, conforme previsto no art. 19-A, § 1º, da mesma instrução. Em função disso, a BM&FBOVESPA sugeriu a exclusão do prazo previsto no inciso VI do art. 26-A e a prevalência daquele mencionado no art. 19-A, § 1º, para a divulgação do relatório do representante de cotistas.

Em função dos comentários feitos pela BM&FBOVESPA, a CVM considerou ser pertinente exigir: (i) a entrega das demonstrações financeiras anuais ao representante de cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social; e (ii) a entrega, pelo representante de cotistas, do seu relatório anual no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tais demonstrações.

Assim, no limite, o representante de cotistas receberá as demonstrações financeiras anuais em conjunto com os demais cotistas do fundo, preparará o seu relatório e o encaminhará ao administrador para divulgação, sendo mantido um prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias para que os cotistas analisem o material preparado pelo representante.

O Salusse Marangoni Advogados sugeriu a alteração do inciso VI do art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que competirá ao representante de cotistas divulgar seu relatório anual não

apenas ao administrador, mas também aos cotistas. A razão para tanto seria a de que referido relatório teria como função a prestação de contas do representante aos cotistas, responsáveis por sua indicação.

A CVM considera que o comentário acima já está contemplado pela Instrução CVM nº 472, de 2008. Por força dos arts. 39, V, "d", e 40 dessa instrução, compete ao administrador divulgar a todos os cotistas e ao mercado o relatório do representante.

A ANBIMA propôs a alteração da alínea "d" do inciso VI do art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, para fazer com que, além do formulário constante do Anexo 39-V, o relatório do representante de cotistas contemple também as demonstrações financeiras do fundo, uma vez que são essas demonstrações – e não o formulário – que serão objeto de aprovação em assembleia geral de cotistas.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

O SECOVI-SP destacou que, dentre as matérias contempladas pelo relatório do representante de cotistas, não deveriam constar as despesas incorridas no exercício de suas atividades (art. 26-A, VI, "c", da Instrução CVM nº 472, de 2008). Isso porque referidas despesas, por não estarem sujeitas a limites ou pré-aprovação, não deveriam ser arcadas pelos fundos.

Em função desse comentário, a CVM considerou que, além da aprovação da remuneração dos representantes de cotistas, competirá à assembleia geral deliberar sobre o valor máximo que poderá ser incorrido por esse representante no exercício de suas atividades. Além disso, para fins da prestação de contas aos cotistas, acompanhamento das despesas do fundo e comparação com outros fundos, a CVM entende ser necessária a descrição dessas despesas no relatório anual do representante.

Para que os cotistas possam acompanhar as atividades dos representantes, o LCCF Advogados sugeriu a inclusão de um novo parágrafo no art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008, proposto pela Minuta, exigindo que o representante coloque à disposição dos cotistas, por meio da página do administrador na rede mundial de computadores, todos os relatórios e documentos elaborados no exercício de suas atribuições, tão logo estes sejam concluídos.

A CVM entende ser pertinente a divulgação aos cotistas de todos os documentos produzidos pelo representante, tendo refletido essa sugestão na Instrução CVM nº 472, de 2008. Entretanto, é importante destacar que tais documentos devem ser encaminhados pelo representante ao administrador, a quem competirá a efetiva divulgação.

Sobre a remuneração dos representantes de cotistas, o Grupo de Pessoas Físicas[24] sugeriu que, no caso de pessoas físicas, seja paga remuneração calculada com base no salário mínimo. Parte desses investidores sugeriu, ainda, que a remuneração não ultrapasse 10 salários mínimos[25], enquanto Geraldo Alves de Queiroz,e João Roberto Roiffé Gobbato e Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos sugeriram que não ultrapasse 5 salários mínimos.

Nelson de Mello Gonçalves sugeriu que a remuneração dos cotistas seja equivalente a, no máximo, 10 salários mínimos e sugeriu que ela seja paga em cotas ou em moeda corrente, a critério do administrador. Essa sistemática daria previsibilidade às despesas com o representante de cotistas e, ainda, estimularia esse representante a tornar o fundo cada vez mais eficiente.

Por sua vez, Marcelo Ortolan Pazzeto sugeriu que os representantes pessoas físicas não recebam remuneração.

No caso de representantes pessoas jurídicas, o Grupo de Pessoas Físicas[26] sugeriu que não haja remuneração.

Gabriel Fajardo sugeriu que a alteração do inciso IX do artigo 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever que a remuneração do representante de cotistas, somada às despesas desse representante, não possa ultrapassar 0,05% dos lucros distribuídos pelo fundo no mesmo período. Segundo esse investidor, a representação dos cotistas não pode substituir o papel da área de relações com investidores do fundo nem pode acarretar despesas exageradas.

A respeito do mesmo assunto, Ricardo S. de Araújo Orihuela sugeriu que a remuneração dos representantes seja limitada por horas máximas de dedicação, não superior a 2 dias por semana ou 64 horas por mês e não superior a 1 salário mínimo.

A CVM entende que competirá aos cotistas de cada fundo dispor sobre eventuais limitações à remuneração dos representantes por eles eleitos, tendo em vista o número máximo de representantes admitido em regulamento e as peculiaridades de cada fundo. Adicionalmente, a CVM relembra que, de acordo com deliberação do administrador quando da constituição do fundo ou dos cotistas reunidos em assembleia posterior, poderão ser inseridos no regulamento de cada fundo requisitos específicos para tratar da remuneração do representante de cotistas.

[24] Com exceção de Gabriel Fajardo, Marcelo Ortolan Pazzeto, Paulo Scatulin Bocca, Rafael Mendes Marrara Leite.

[25] Com exceção de Alaudio F. Amaral Neto, Gabriel Fajardo, Paulo Scatulin Bocca, Rafael Mendes Marrara Leite.

[26] Com exceção de Gabriel Fajardo e Paulo Scatulin Bocca.

Considerando que o representante de cotistas terá acesso a informações privilegiadas, a COINVALORES sugeriu que sejam estabelecidos parâmetros e restrições para a negociação de cotas, pelo representante, nos períodos em que tiver acesso a tais informações.

A CVM entende que o estabelecimento de parâmetros e restrições para a negociação de cotas por parte do representante de cotistas, de modo semelhante àquele aplicável aos acionistas controladores e administradores de companhias abertas nos termos da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, extrapola as discussões propostas ao mercado no âmbito desta audiência pública. Ainda assim, o assunto poderá ser avaliado pela Autarquia em futura alteração normativa.

Cabe ainda lembrar, por fim, que os representantes de cotistas estão sujeitos às disposições gerais da Lei nº 6.385, de 1976, sobre o uso indevido de informações privilegiadas.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu a alteração do parágrafo único do art. 26-B da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, além de poderem ser apresentados e lidos em assembleia geral, independentemente de publicação e menção na ordem do dia, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas possam ser mencionados na ata de tais assembleias gerais. Com isso, será dada publicidade a tais documentos mesmo aos cotistas que não estejam presentes nas reuniões.

Frente ao comentário acima, cumpre esclarecer que todos os pareceres e representações individuais dos representantes de cotistas deverão ser disponibilizados aos cotistas nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Ademais, tendo em vista o papel das atas das assembleias gerais de cotistas, a CVM reforça os comentários feitos no item 3.9.1 acima e entende ser necessário o registro de quaisquer manifestações feitas em tais reuniões pelos cotistas ou por seus representantes.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do parágrafo único do art. 26-B da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que os pareceres e representações individuais ou conjuntas dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos em assembleia geral somente se relacionados à ordem do dia e desde que solicitado pela maioria dos cotistas presentes. Com isso, seria conferida maior produtividade à assembleia geral.

Por outro lado, o SECOVI-SP sugeriu que tais pareceres e representações possam ser lidos em assembleia geral somente se previamente apresentados ao administrador e se relacionados à atividade

fiscalizadora do representante de cotistas. Dessa forma, seria assegurada ao administrador a possibilidade de apresentar em assembleia as justificativas para as conclusões do parecer.

Tendo em vista que o representante é eleito pelos próprios cotistas e que a eles devem prestar contas de sua atuação, a CVM não considera pertinentes os comentários acima descritos. Assim, ainda que não guardem relação com a ordem do dia, os pareceres e representações individuais ou conjuntas dos representantes podem ser objeto de discussão entre este e os cotistas reunidos em assembleia.

No entanto, a CVM reitera que (i) a atuação dos representantes de cotistas se restringe às funções descritas no art. 26-A da Instrução CVM nº 472, de 2008; e que (ii) quaisquer documentos produzidos pelos representantes devem ser encaminhados aos administradores dos fundos para estes procedam à sua divulgação à totalidade dos cotistas, nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472, de 2008. No caso dos documentos preparados previamente à realização de assembleias gerais com a finalidade de orientar a manifestação de voto dos cotistas, é facultada a manifestação dos administradores prévia ou durante a assembleia geral.

Em função da equiparação da responsabilidade dos administradores e dos representantes de cotistas proposta pela Minuta no art. 26-C da Instrução CVM nº 472, de 2008, Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu a expansão das competências do representante de cotistas para lhe atribuir participação em alguns processos de tomada de decisão no fundo.

Nesse sentido e com o intuito de conferir maior respaldo às decisões, o investidor sugeriu que o representante de cotistas possa (i) indicar prestadores de serviços para fins de concorrência licitatória para qualquer negócio a ser realizado pelo fundo; e (ii) participar da negociação de estabelecimento, renovação ou revogação de contratos de locação de qualquer imóvel objeto do fundo.

A CVM não considerou a sugestão pertinente. Conforme mencionado no Edital, a CVM parte da premissa de que o representante de cotistas tem como função a fiscalização e o monitoramento das atividades do administrador. Paralelamente, cabe lembrar que a realização de atividades de administração é de competência exclusiva do administrador do fundo ou dos terceiros expressamente indicados na regulamentação em vigor, tal como indicado no art. 5º da Lei nº 8.668, de 1993, e nos arts. 27 a 31 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu que, para evitar que situações de conflito de interesses envolvendo o administrador, bem como assegurar a transparência e lisura, seja atribuída ao representante de cotistas a competência para conferir, de maneira independente, a contagem de votos de assembleia geral que tenha como objeto a destituição e substituição do administrador.

Retomando os mesmos argumentos apresentados no item 3.9.4 com relação aos deveres e responsabilidades dos administradores, bem como em relação à eficiência necessária para a condução das atividades dos fundos, a CVM entende que essa sugestão não é conveniente.

Considerando as semelhanças entre a atuação do representante de cotistas dos FII e do conselho fiscal de sociedades por ações, o NFBC sugeriu a alteração do art. 26-C da Instrução CVM nº 472, de 2008, tal como proposto pela Minuta, para prever, com base na Lei nº 6.404, de 1976, que:

(i) além de ter os mesmos deveres do administrador, o representante responde pelos danos resultantes de omissão no cumprimento de seus deveres e de atos praticados com culpa ou dolo, ou com violação da lei ou do regulamento do fundo;

(ii) considerar-se-á abusivo o exercício da função de representante com o fim de causar dano ao fundo, ou aos seus cotistas ou administrador, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para o fundo, seus cotistas ou administrador;

(iii) o representante de cotistas não é responsável pelos atos ilícitos de outros representantes, salvo se com eles foi conivente, ou se concorrer para a prática do ato; e

(iv) em caso de eleição de mais de um representante, a responsabilidade dos representantes de cotistas por omissão no cumprimento de seus deveres é solidária, mas dela se exime o representante dissidente que comunicar ao administrador do fundo e à assembleia geral.

Não obstante as semelhanças entre a atuação do representante de cotistas dos fundos de investimento imobiliário e do conselho fiscal das companhias abertas, a CVM entende que os ajustes sugeridos pelo NFBC ao art. 26-C da Instrução CVM nº 472, de 2008, não são convenientes. De um lado, é preciso lembrar que, diferentemente dos conselheiros fiscais, os representantes de cotistas não compõem um órgão colegiado. De outro lado, a CVM entende que os dispositivos sugeridos pela Minuta são suficientes para permitir a apuração, pela Autarquia, de eventuais irregularidades.

Nestor Ivo Noll sugeriu que o e-mail de contato dos representantes de cotistas seja disponibilizado na página do administrador na rede mundial de computadores, de modo que qualquer cotista possa entrar em contato com os representantes.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008 (item 12.1 do Informe Anual).

3.10. Administração

3.10.1. Disposições Gerais

O PMKA sugeriu a alteração do art. 29, VI, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, dentre os serviços que deverão ser providos ao fundo pelo administrador, diretamente ou por meio da contratação de terceiros, conste a gestão dos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Segundo esse participante, na prática, há diversos gestores no mercado de FII que são responsáveis tanto pela gestão de valores mobiliários quanto pela gestão de ativos imobiliários.

A CVM considera que a contratação de um terceiro para a prestação do serviço de gestão de ativos imobiliários não se encontra em consonância com o art. 8º da Lei nº 8.668, de 1993, e com o art. 29, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, segundo os quais a gestão de tais ativos deve ser de responsabilidade do administrador do fundo. Vale notar que, por "gestão", a CVM entende a compra e a venda de ativos imobiliários, e não a administração e monitoramento dos ativos detidos pelo fundo.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do art. 29, § 4º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para fazer com que as despesas com a escrituração de cotas sejam consideradas como encargos do fundo, e não do administrador. De acordo com essa participante, uma vez que os prestadores de serviço de escrituração podem cobrar remuneração variável relacionada ao perfil do fundo, número de cotistas, volume de negociação, entre outros, considerar essa despesa como encargo do fundo implicaria reconhecer o valor efetivamente cobrado, de modo que seus aumentos ou reduções seriam apropriados pelos próprios cotistas. De outro lado, a taxa de administração poderia ser majorada em função da impossibilidade de se calcular o custo fixo mensal com esse tipo de serviço, prejudicando os cotistas.

A Rio Bravo argumentou que o art. 29, § 4º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, deveria ser alterado para prever, dentre as despesas do fundo – e não do administrador –, aquelas referentes à contratação dos serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários e custódia de ativos financeiros, previstos, respectivamente, nos incisos I e IV do **caput** do mesmo artigo. Para esse participante, considerando que essas despesas não se aplicam a todos os fundos e que podem ou não ser incorridas durante todo o prazo de duração do FII, seria dificultada a sua inclusão na taxa de administração, a qual só poderia ser alterada mediante aprovação em assembleia geral com observação de quórum qualificado. Além disso, poderia ser feito um paralelo com as disposições da Instrução CVM nº 409, de 2004, que preveem que os custos dos prestadores de serviços seriam despesas do fundo.

A ANBIMA e o SECOVI-SP também sugeriram que os custos da contratação do serviço de custódia de ativos sejam arcados pelo fundo, e não pelo administrador. A ANBIMA ressaltou que os valores pagos a esse título deveriam ser destacados no informe mensal dos fundos, em linha com demais itens que se alteram ao longo da vida do fundo, e que esse tratamento seria o mesmo conferido a taxas

semelhantes de outros fundos de investimento. Já o SECOVI dispôs que o serviço de custódia não seria sempre obrigatório.

Com base nos comentários acima, a CVM concordou em manter como encargo do fundo a remuneração paga aos prestadores de serviços de custódia de ativos financeiros.

Por outro lado, a CVM não considerou conveniente abranger, dentre as despesas do fundo, a remuneração dos prestadores de serviço escrituração de cotas e de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, uma vez que essas seriam atividades típicas da administração do fundo, pelas quais a taxa de administração é devida.

O Grupo de Pessoas Físicas[27] discordou da proposta de inclusão do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472, de 2008, sugerindo a exclusão da possibilidade de o administrador aprovar diretamente a emissão de novas cotas, em linha com comentários feitos a outros dispositivos dessa instrução.

Vide comentários ao item 3.8.1.

Com base em sua experiência na administração de fundos com empreendimentos imobiliários, a Rio Bravo sugeriu o ajuste da redação do art. 31, II, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para mencionar a contratação, pelo administrador, de consultoria especializada que auxilie este ou o gestor não apenas em suas atividades de análise, seleção e, avaliação, mas também nas atividades de acompanhamento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo.

Em sentido semelhante, o SECOVI-SP também sugeriu a alteração da definição de consultoria especializada para compreender as atividades de aquisição, acompanhamento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários.

A CVM entende que os serviços compreendidos na sugestão apresentada pela Rio Bravo já estão contemplados dentre as atividades da empresa especializada prevista no inciso III do art. 31 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Por outro lado, a CVM entende que os demais serviços mencionados pelo SECOVI-SP correspondem à atividade de gestão dos ativos imobiliários, às quais se aplicam os comentários feitos acima em relação ao art. 29, IV, da mesma instrução.

[27] Com exceção de Alvaro Caputo.

A ANBIMA comentou que, seja por determinação legal, seja para permitir um melhor controle das atividades do FII, as despesas com serviços como monitoramento de obras se apresentam como uma realidade no dia a dia dos fundos, especialmente nos FII de incorporação. Para regulamentar a cobrança dos serviços normalmente contratados e deixá-la ainda mais transparente ao investidor, a ANBIMA sugeriu que o inciso III do art. 31 seja complementado para mencionar que o administrador pode contratar empresa especializada para monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como consolidar as demonstrações financeiras das companhias investidas para fins de monitoramento.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. No entanto, a fim de mitigar conflitos de interpretação, a CVM ajustou a redação proposta pela ANBIMA, deixando claro que à empresa especializada competirá consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

A ANBIMA destacou que o serviço de formador de mercado faz parte da estrutura do FII, sendo necessária a sua contratação antes do início do fundo. No entanto, considerando que a aprovação da contratação de partes relacionadas ao administrador ou ao gestor é possível somente após o início do fundo, quando este já conte com cotistas, a ANBIMA propôs a alteração do art. 31-A, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para permitir que o administrador apresente, no momento da adesão dos cotistas ao FII, convocação para assembleia geral a se realizar por ocasião do início das atividades do fundo.

A CVM não considerou conveniente a sugestão feita pela ANBIMA. De um lado, devem ser reforçados os argumentos apresentados no item 3.9.6 acima a respeito da vedação à pré-aprovação de quaisquer matérias, pelos novos investidores, no âmbito da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo.

De outro, deve ser lembrado o disposto no Ofício Circular CVM/SIN/Nº 05/2014, no qual se destacou que a contratação de partes relacionadas ao administrador ou ao gestor como formador de mercado "*apresenta potenciais riscos e conflitos que vão além da precificação dos serviços em si, notadamente o risco de acesso privilegiado a informações não públicas*", razão pela qual deveria ser submetida à análise dos cotistas reunidos em assembleia.

3.10.2. Obrigações do administrador (art. 32)

Em linha com práticas salutares aplicáveis a companhias abertas, a BM&FBOVESPA sugeriu a inserção de um novo inciso no art. 32 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever como obrigação do administrador "*estabelecer, manter atualizadas e divulgar as políticas adotadas para os fundos que*

administra acerca de: (a) divulgação de ato ou fato relevante; e (b) negociação das cotas, caso existente".

A sugestão de inclusão de inciso sobre a política de divulgação de ato ou fato relevante não foi considerada pertinente, pois, nos termos do item 15.1 do Anexo 39-V proposto pela Minuta, já competirá ao administrador estabelecer, manter atualizada e divulgar a política de divulgação de informações, incluindo atos ou fatos relevantes.

Adicionalmente, a CVM entende que a obrigação de estabelecer, manter atualizada e divulgar política de negociação de cotas não foi discutida no âmbito da audiência pública e que, portanto, sua elaboração deve ser facultativa. Ainda assim, se existente, tal política deve ser divulgada, nos termos do item 15.2 do Anexo 39-V.

3.10.3. Conflitos de interesses (art. 34)

Fazendo referência à justificativa apresentada em relação às mudanças propostas para o art. 31-A, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, a ANBIMA sugeriu a alteração do **caput** do art. 34 da mesma instrução para permitir que o administrador apresente, no momento da adesão dos cotistas ao FII, convocação para assembleia geral a se realizar por ocasião do início das atividades do fundo, na qual sejam submetidas à aprovação situações em que se caracterizem os conflitos de interesses mencionados nesse mesmo dispositivo.

Em relação ao disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, o LCCF Advogados sugeriu que a aprovação de situações de conflito de interesses identificadas previamente à colocação das cotas do fundo possa ser realizada em assembleia geral posterior à oferta, desde que a existência de tal conflito de interesses seja informada de forma clara e objetiva aos cotistas no regulamento do fundo e nos documentos relacionados à colocação das cotas. Como justificativa, esse participante explicou que, em determinadas operações, não obstante a existência de um potencial conflito, este não se materializa quando a operação se mostra vantajosa para o fundo, para os cotistas e para o mercado em geral.

A CVM não considerou essas sugestões convenientes e ressalta os argumentos apresentados no item 3.9.6.

A ANBIMA indicou que deveria ser inserido um novo parágrafo no art. 34 para esclarecer que não configuram situações de conflito de interesses a aplicação, pelo fundo, em fundos de investimento da mesma instituição administradora, nem a realização de operações, pelo fundo, nas quais a instituição

administradora ou partes a ela ligadas atuem na condição de contraparte do fundo, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do fundo.

Para justificar sua posição, a ANBIMA ressaltou que:

i) o investimento em fundos do administrador com fins de caixa ou investimento em outros FIIs negociados em mercado secundário, portanto sujeitos a valor de mercado, não caracterizaria o conflito de interesses, pois não há possibilidade de influência no preço;

ii) nos termos do artigo 86, § 2º, inciso II, da Instrução CVM n° 409, de 2004, é permitida a aquisição de cotas de fundos de investimento administrados pela própria instituição administradora;

iii) de acordo com a Deliberação CVM nº 642, de 2010, que trata do Pronunciamento Técnico CPC 05(R1) sobre divulgação de partes relacionadas para fins de demonstrações financeiras, não se consideram partes relacionadas duas entidades pelo fato de possuírem administrador ou outro membro do pessoal chave da administração em comum;

iv) para fins da Instrução CVM nº 438, de 2006, que aprova o Plano Contábil dos Fundos de Investimento – COFI, as aplicações em fundos de investimento do mesmo administrador não são consideradas aplicações em empresas ligadas;

v) seria operacionalmente mais eficiente que as operações que visem gestão de caixa e de liquidez do fundo possam ter como contraparte o administrador e partes a ele ligadas, porque (a) não existe horário definido para o recebimento de recursos pelo fundo, como por exemplo para os alugueis, e tal vedação impede o administrador de remunerar os recursos na data de seu recebimento; (b) o administrador não precisaria correr risco de contraparte terceira; e (c) as instituições externas costumam ter horários mais rígidos e taxas punitivas em caso de descumprimento destes, o que prejudica os fundos; e

vi) esse entendimento está em consonância com manifestação dessa CVM para fundos de investimento em direitos creditórios, por meio da Instrução CVM n° 531, de 2013, a qual permitiu a realização de operações nas quais a instituição administradora atue na condição de contraparte do fundo, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do fundo, bem como se coaduna com o entendimento da Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), conforme disposto no inciso II do art. 79 das circulares 338 e 339, que excetua das vedações as operações compromissadas, feitas com contraparte, destinadas à aplicação, por um único dia, de recursos aplicados pelas Entidades

Abertas de Previdência Complementar no FIE (Fundo Especialmente Constituído) e que não puderam ser alocados em outros ativos, no mesmo dia, na forma regulamentada.

Além disso, a ANBIMA sustentou que não configura situação de conflito de interesses a aplicação pelo fundo em valores mobiliários distribuídos por ofertas públicas registradas, de emissão do administrador ou pessoas a ele ligadas, uma vez que essas ofertas são realizadas com a prestação das informações necessárias à avaliação de todos os cotistas, possuindo ampla divulgação de informações, por meio do prospecto e documentos da oferta, resultando, portanto, na formação de preços pelos participantes do mercado.

Diante dos comentários feitos pela ANBIMA, a CVM ressalta que a vedação à realização de operações que caracterizem conflitos de interesses decorre do art. 12, VII, da Lei nº 8.668, de 1993. Nesse sentido, ainda que associação entenda que determinadas circunstâncias possam atenuar eventuais conflitos ou assegurar que não sejam incorridos prejuízos pelo fundo, a CVM entende não ser possível a superação da vedação legal.

O mecanismo proposto pela atual Instrução CVM nº 472, de 2008, e ainda corroborado pela CVM, é o de que os cotistas reunidos em assembleia geral, de forma independente, possam avaliar casuisticamente a existência de conflito de interessem em operações entre o fundo e o administrador ou pessoas a ele ligadas. Além da independência, o investimento no fundo e o acompanhamento de suas atividades contribuem para que seja mais adequada a análise das operações pelos cotistas do que pela CVM.

Além disso, a CVM lembra que a configuração do conflito extrapola as questões estritamente ligadas aos custos incorridos pelos fundos nas operações com o administrador ou partes a eles ligadas. Nesse sentido, ainda que, no âmbito de uma oferta pública de distribuição de valores mobiliários emitidos por quaisquer desses agentes, possa ser reduzida a interferência do administrador do fundo sobre o processo de formação de preço, a CVM acredita que outros critérios devam ser avaliados (como, por exemplo, a obtenção de informações privilegiadas pelo administrador).

A ANBIMA recomendou a manutenção de dispositivo semelhante ao § 4º do art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, excluído pela Minuta. Esse parágrafo expressamente mencionava que "[a]*s demais operações entre o fundo e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do administrador sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o fundo contrataria com terceiros*".

Para a ANBIMA, considerando que o rol de situações de conflito de interesses seria exemplificativo e observando a experiência internacional, seria importante a manutenção de tal regra para permitir a realização de operações que, não obstante possam ensejar conflito de interesses, sejam feitas em condições equitativas.

O PMKA destacou que seria importante a avaliação da existência de materialidade para a configuração de uma situação de conflito de interesses. Como exemplo, não deveria ser tratada como uma situação de conflito aquela em que (i) um FII administrado por um administrador ligado a uma instituição financeira adquira um shopping center que conta com caixa eletrônico dessa instituição financeira; ou em que (ii) o administrador ou gestor não tenha ingerência na escolha dos locatários de determinado ativo, sendo a administração desse ativo feita por um terceiro independente.

Para contemplar essa proposta, o PMKA sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para fazer constar que não configuram situações de conflito aquelas nas quais: (i) a seleção do locatário de ativo do fundo seja realizada por terceiro independente do administrador, do gestor e/ou de cotista do fundo; (ii) o ativo objeto do potencial conflito represente parcela correspondente a, no máximo, 10% do patrimônio do fundo; e (iii) na hipótese de o fundo vir a investir em um fundo exclusivo administrado e/ou gerido pelo administrador ou pelo gestor, sendo que nestas hipóteses a taxa de administração / gestão cobrada por tal fundo exclusivo poderá ser deduzida da taxa de administração do fundo.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do art. 34, § 1º, IV, da Instrução CVM nº 472, de 2002, para esclarecer que não configura situação de conflitos de interesses a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor para a prestação dos serviços referidos no art. 31 da mesma instrução quando esta contratação não resulte em encargos para o fundo.

Além disso, a Rio Bravo sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 34 para dispor que os fundos em fase de constituição poderão contratar partes relacionadas do administrador, sem necessidade de ratificação pela assembleia geral, desde que essa informação conste dos documentos do fundo e da oferta, conforme o caso.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do inciso IV do art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que não configurará situação de conflito de interesses a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para a prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de distribuição de cotas, "*quando os custos a ela associados não sejam encargos do fundo*".

A CVM não considerou convenientes as sugestões apresentadas. Em vista das disposições constantes da Lei nº 8.668, de 1993, a Autarquia entende que são expressamente vedadas quaisquer operações em que seja caracterizado o conflito de interesses entre o administrador e o fundo. No entanto, conforme já mencionado, a fim de viabilizar determinadas operações, o art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, atribuiu aos cotistas do fundo a competência de analisar as circunstâncias de cada caso e a aprovar tais operações de maneira independente.

Como já mencionado neste relatório, é importante ressaltar que a caracterização dos conflitos de interesses não se limita à discussão dos custos incorridos pelo fundo quando da contratação de operações com o administrador ou partes a ele ligadas. As particularidades das situações em que pode ser caracterizado um conflito de interesses contribuem para que seja mais adequada a sua análise casuística do que uma previsão geral em norma.

Por esses motivos, não parecem pertinentes as discussões propostas pelo PMKA, pela Rio Bravo e pela BM&FBOVESPA.

Adicionalmente, a CVM entende que a lógica acima descrita torna sem efeito o disposto no antigo § 4º do art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Operações feitas sob condições de mercado deverão ser justamente aquelas aprovadas pelos cotistas reunidos em assembleia geral, mas sem que seja possível a dispensa de sua análise no caso concreto.

A respeito da sugestão da Rio Bravo sobre a menção, nos documentos da oferta, à contratação de partes relacionadas, a CVM reitera os argumentos apresentados no item 3.9.6 acima.

O SECOVI-SP também sugeriu a alteração do art. 34, § 5º, para prever que as disposições desse artigo não serão aplicáveis (i) em relação aos cotistas que detenham participação correspondente a, no máximo, 10% do patrimônio do fundo; (ii) em relação aos atos em que se verifique situação de conflito de interesses que envolvam ativos que representem menos de 10% do patrimônio do fundo; e (iii) nos casos em que o conflito de interesses seja inerente à política de investimento do fundo e desde que o conflito esteja expresso no regulamento do fundo (inclusive nos fatores de risco), no prospecto, se houver, e nos boletins de subscrição.

O LCCF Advogados sugeriu a alteração do art. 34, § 5º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo que, para fins da configuração de situações de conflitos de interesses, sejam considerados somente os cotistas detentores de mais de 50% das cotas do fundo e que, portanto, detivessem um "poder de controle" sobre o fundo.

Com base em sua experiência e observação dos quoruns verificados em assembleias gerais, o GRIFI propôs a alteração do artigo 34, § 5º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a prever que as disposições relativas a conflitos de interesses sejam aplicáveis a cotistas detentores de, no mínimo, 3% do patrimônio do fundo.

Ao exigir a aprovação, pela assembleia geral, de operações em que se verifiquem conflitos de interesses entre o fundo e seus cotistas, a Minuta buscou assegurar que os próprios investidores tenham a oportunidade de avaliar operações que envolvam riscos de tratamento não equitativo a todos eles.

No entanto, ao rever a proposta levada à audiência pública, a CVM ponderou que o art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, busca preservar o processo de tomada de decisão do fundo, afastando a intervenção do administrador ou do gestor naquelas decisões em que sua independência esteja comprometida. Em razão disso, a CVM concluiu que os propósitos da Minuta com relação à aprovação de operações entre o fundo e os cotistas seriam mais bem atendidos se, ao invés de mencionada no art. 34, a exigência de aprovação de tais operações em assembleia geral fosse mencionada no art. 35, IX, da mesma instrução.

Além disso, com a preocupação de não engessar o funcionamento do fundo e não impor custos excessivos decorrentes da realização de assembleias gerais, a Minuta também propôs a inserção do § 5º no art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, limitando a análise da assembleia geral àquelas operações que envolvessem cotistas com participação significativa no patrimônio do fundo.

A fixação do percentual de 10% teve como base o estudo desenvolvido pela SIN a respeito da concentração da titularidade de cotas na indústria de FII e a percepção de que, por força das regras de natureza tributária, em fundos pulverizados, não é frequente a titularidade de cotas que representem mais de 10% do patrimônio líquido do fundo.

Nesse sentido, a CVM entende não serem cabíveis as propostas apresentadas pelo LCCF Advogados e pelo GRIFI, nem as duas primeiras propostas apresentadas pelo SECOVI-SP. A respeito da terceira sugestão apresentada pelo SECOVI-SP, a CVM reitera os argumentos apresentados no item 3.9.6 acima.

O Stocche Forbes concordou com a inclusão dos atos que caracterizem conflitos de interesses entre o fundo e seus cotistas dentre aqueles que exigem aprovação da assembleia geral para que sejam efetivados. No entanto, com o intuito de aperfeiçoar a regra, sugeriu que seja previsto expressamente no art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, que o cotista em situação de conflito de interesse não pode

votar na assembleia que deliberará sobre o ato que originou tal conflito – ainda que essa vedação já esteja implicitamente prevista no art. 24, § 1º, VI, da mesma instrução.

A CVM entende que a redação atual da regra, em especial os arts. 24 e 34, já endereçam a preocupação do participante, não sendo necessária a inserção de uma referência cruzada.

Considerando que o representante de cotistas pode não ser cotista do fundo, o SECOVI-SP sugeriu a alteração do art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para contemplar também as situações de conflito de interesses entre os representantes e o fundo.

Seguindo o mesmo raciocínio apresentado acima em relação aos conflitos de interesses entre os cotistas e o fundo, a CVM ressalta que, em razão das funções por ele exercidas, o representante não interfere no processo de tomada de decisão que o art. 34 da Instrução CVM nº 472, de 2008, buscou proteger. Assim, a CVM não considera pertinente a sua menção nesse dispositivo como propõe o SECOVI-SP.

No entanto, a CVM entende que, em razão da fiscalização exercida sobre o administrador, operações entre o representante de cotistas e o fundo podem implicar perda de independência do administrador para a sua aprovação, razão pela qual a aplicação do art. 34 da Instrução nº 472, de 2008 seria cabível, nesses casos, em função de conflitos envolvendo o próprio administrador.

Ademais, sendo o representante um cotista e havendo o risco de tratamento desigual em relação aos demais investidores, a CVM considerou pertinente a sua menção no art. 35, IX, da mesma instrução.

O LCCF Advogados sugeriu a alteração do art. 35, IX, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a vedar a realização, pelo administrador, somente de operações em que se caracterize um conflito de interesses e que não tenham sido aprovadas em assembleia geral de cotistas.

O SECOVI-SP sugeriu a alteração do art. 35, IX, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o administrador não poderá realizar operações do fundo quando caracterizado conflito de interesses entre o fundo e o representante de cotistas.

Essas sugestões são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.10.4. Vedações ao administrador (art. 35)

O Stocche Forbes sugeriu a alteração do art. 35 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para a exclusão das vedações impostas aos administradores de fundos pelos incisos III, IV e X, desde que haja previsão no regulamento do FII e aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral. Para esse participante, por meio dessa modificação, seria permitida aos FII a possibilidade de financiamento em condições mais favoráveis aos cotistas para o desenvolvimento de projetos, realização de reformas ou expansão de seus ativos imobiliários.

Para sustentar sua posição, o Stocche Forbes ressaltou que, para os FII, seria interessante contar com outras fontes de financiamento e que, no âmbito de financiamentos imobiliários, seria comum a exigência de garantias reais associadas aos imóveis. Além disso, o participante lembrou que, por meio da Instrução CVM nº 535, de 2013, a CVM teria autorizado a prestação de garantias por fundos de investimento em participações.

Essa sugestão não é pertinente. Os incisos III, IV e X do art. 35 da Instrução CVM nº 472, de 2008, refletem as vedações impostas pelos arts. 7º, VI, e 12, I e II, da Lei nº 8.668, de 1993.

Sob a mesma justificativa apresentada em relação ao art. 15, II, "e", da Instrução CVM nº 472, de 2008, a P56 sugeriu a alteração do art. 35, § 1º, da mesma instrução para prever que a vedação prevista no inciso X do mesmo artigo não impede a aquisição e/ou a promessa de aquisição, pelo administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do fundo, desde que a aquisição e/ou promessa de aquisição do imóvel ocorra após 6 meses a contar da constituição do gravame.

Vide item 3.8 acima.

3.10.5. Remuneração do administrador (art. 36)

De acordo com a ANBIMA, o valor a mercado da cota do FII guarda correlação com diversos outros fatores que não os ativos imobiliários efetivamente sob gestão, como a situação macroeconômica, que pode agregar volatilidade ao preço das cotas no mercado secundário. Essa oscilação poderá ora prejudicar os cotistas do fundo, que terão seus custos de taxa de administração aumentados em função do momento de mercado, e não efetivamente do desempenho de seus investimentos, ora prejudicar o administrador, que poderá receber recursos inferiores ao valor mínimo necessário para garantir o pleno funcionamento do FII, podendo, portanto, não ser o critério mais adequado para alguns tipos de fundo. A exceção se daria para os fundos com substancial patrimônio, pulverizados e com liquidez no mercado secundário, o que permitiria mitigar as questões acima exemplificadas.

Adicionalmente, a ANBIMA mencionou que poderá haver dificuldades para o próprio cotista em prever o valor a título de remuneração do administrador. Do ponto de vista operacional, a indexação da remuneração do administrador ao valor de mercado do fundo gera dificuldade no provisionamento diário da taxa de administração. Para muitos fundos, a taxa de performance é o melhor mecanismo para alinhar o interesse do gestor aos interesses do fundo.

Considerando que a intenção da CVM é de proporcionar a padronização da taxa de administração dos fundos e o alinhamento de interesses entre administradores e cotistas, a ANBIMA sugeriu que todos os FIIs realizem suas cobranças conforme o definido em seus regulamentos e que a remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado possa corresponder (i) a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; (ii) a um percentual sobre o patrimônio contábil líquido do fundo; (iii) a um percentual sobre o rendimento distribuído; ou (iv) a um percentual sobre o capital subscrito e/ou integralizado.

Segundo a ANBIMA, a cobrança de taxa de administração em conformidade com os critérios acima indicados reflete a diversificação de fundos imobiliários. Em um levantamento feito pela própria associação, 80% dos fundos atualmente realizam cobranças segundo alguma dessas alternativas, conforme apresentado na tabela abaixo:

Parâmetro de cálculo da taxa de administração	**Nº de fundos**	**% Nº de fundos**	**PL (R$ milhões)**	**% PL**
Patrimônio líquido	124	59%	18.093,67	45%
Total de ativos	24	11%	9.200,23	23%
Sem informação	23	11%	4.321,73	11%
Valor de mercado da cota	8	3%	3.982,02	10%
Outra	9	4%	1.925,96	5%
Total da receita	8	4%	1.272,70	3%
Rendimento distribuído	8	4%	951,00	2%
Capital subscrito e/ou integralizado	6	3%	513,69	1%
Total	210	100%	40.261,01	100%

A ANBIMA ressaltou que cada fundo de investimento imobiliário possui características próprias, como os seus ativos-alvo, o horizonte de investimento ou os objetivos a serem alcançados pelo

administrador. Assim, a possibilidade de escolha de uma metodologia de cálculo permite ao administrador identificar a que melhor atenda a estrutura do fundo.

Além disso, para fins de divulgação ao mercado, a ANBIMA sugeriu que o valor efetivamente cobrado do fundo como percentual do patrimônio líquido contábil em cada mês seja informado por meio do Informe Mensal.

Para a COINVALORES, a remuneração do administrador deve ser livremente pactuada. De um lado, essa participante argumentou que cabe ao cotista avaliar a melhor opção de investimento, o que não necessariamente estaria relacionado com a forma de remuneração do administrador. De outro, a imposição de uma forma de remuneração para os fundos já existentes poderia gerar o descontentamento dos atuais cotistas, que tomaram sua decisão de investimento com base nas condições pré-estabelecidas.

Não obstante essas considerações, a COINVALORES indicou que o critério de remuneração que proporcionaria o melhor alinhamento de interesses entre cotistas e administrador seria a fixação da taxa de administração com base em percentual da receita bruta do fundo, com o estabelecimento de um valor mínimo fixo, corrigido anualmente pelo IGPM-FGV ou outro indexador. Segundo a corretora, esse critério permitiria uma redução proporcional da renda tanto do administrador quanto do cotista em caso de vacância dos imóveis e, ao mesmo tempo, garantiria o pagamento de um valor fixo que permitisse o desenvolvimento das atividades do administrador.

A COINVALORES também alegou que, além do critério acima mencionado, seria comum no mercado a fixação da taxa de administração com base em percentual do patrimônio líquido contábil dos fundos. No entanto, esse critério geraria descontentamento dos cotistas em função da reavaliação de bens integrantes do patrimônio do fundo, a qual poderia gerar um acréscimo na taxa da administração mesmo diante da vacância dos imóveis.

O LCCF Advogados indicou que a fixação dos critérios de remuneração do administrador poderia causar situações em que essa remuneração não reflita a realidade das atividades realizadas pelo administrador, gerando assim distorções nos incentivos para a sua atuação. Em razão disso, esse participante sugeriu a inclusão de um novo parágrafo no art. 36 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o regulamento do fundo poderá dispor sobre o cálculo da remuneração do administrador com base em metodologia não prevista no §1º do mesmo artigo, desde que a nova metodologia tenha fundamento e justificativa econômica.

O PMKA sugeriu que o art. 36, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, apenas liste as possíveis formas de cobrança da taxa de administração, dentre as quais: aquelas mencionadas pela Minuta e, ainda, a previsão, no regulamento, de um valor fixo ou mínimo para a taxa.

De um lado, o mesmo participante alegou que seria importante não amarrar uma única forma de cobrança para os fundos que acompanham índices de mercado, uma vez que a obrigatoriedade de cobrança de percentual incidente sobre o valor da negociação das cotas poderia, inclusive, ser prejudicial aos cotistas. De outro, argumentou que a previsão de um valor mínimo ou fixo para a taxa de administração seria importante para viabilizar as atividades do administrador do fundo.

O SECOVI-SP discordou da proposta contida na Minuta para o art. 36, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008. Conforme destacado por esse participante, os fundos que integram índices como o IFIX podem deixar de integrá-los momentânea ou permanentemente, de modo que a taxa de administração pode ser variável, prejudicando a previsibilidade das despesas do fundo.

A Rio Bravo discordou da proposta contida na Minuta para o art. 36, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008. Primeiro, essa participante mencionou que, apesar de entender a preocupação da CVM em padronizar a metodologia de cálculo das taxas de administração, a metodologia proposta na Minuta atribuiria exclusivamente a um fator externo – não necessariamente relacionado à administração do FII – a base de cálculo de tal taxa e não estaria alinhada com a prática do mercado brasileiro.

Em segundo lugar, a Rio Bravo destacou que a Minuta deixaria em aberto uma série de questões, a saber: (i) na hipótese de cobrança vinculada ao valor de mercado dos ativos, como o administrador conseguiria cobrir os custos fixos para a administração; (ii) considerando que os fundos seriam excluídos e incluídos em índices ao longo do tempo, como seria a regra de transição para mudança da base de cálculo da taxa de administração; (iii) se o FII deveria ficar um período mínimo no índice para alterar a base de cálculo da taxa de administração; (iv) qual seria a taxa de administração se o fundo não fizer mais parte do índice; e (v) no caso dos fundos que atualmente tenham sua taxa de administração calculada a valor contábil, mas integrem um índice, como seria a transição da forma de cálculo.

Como alternativa, a Rio Bravo defendeu que a forma de cálculo da taxa de administração seja escolhida a critério do administrador dentre as seguintes metodologias: (i) percentual sobre o patrimônio líquido do fundo calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração; (ii) percentual sobre o patrimônio líquido contábil do fundo; (iii) percentual sobre a distribuição de rendimentos do fundo; ou (iv) valor fixo, reajustável por índice de inflação. Somada a essa regra, deveria haver a previsão de que o

administrador possa estabelecer um valor mínimo para a sua remuneração, corrigido por índice de inflação.

A BM&FBOVESPA comentou que a proposta da Minuta para o inciso I do art. 36, § 1º, pressupõe que o fato de as cotas de um fundo integrarem um índice de mercado significaria que as mesmas dispõem de um patamar mínimo de liquidez, de modo que o patrimônio líquido do fundo calculado a valor de mercado, com base no preço das cotas, seja uma representação fidedigna do mesmo, passível de ser utilizada para fins de cálculo da remuneração dos administradores. No entanto, essa premissa apenas seria verdadeira em se tratando de cotas que integram índice cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo fundo, o que pode não ocorrer, por exemplo, com índices setoriais.

Em função disso, a BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do dispositivo acima mencionado para esclarecer que os índices de mercado referidos na norma devem seguir a premissa acima descrita.

O GRIFI manifestou apoio à proposta contida na Minuta em relação ao cálculo da taxa de administração. De acordo com o grupo, a forma de cálculo prevista no artigo 36, § 1º, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, é a que gera maior alinhamento entre os interesses dos cotistas e dos administradores. Além disso, o grupo comentou que a previsão de um valor mínimo em regulamento protegeria o administrador da variação do valor das cotas no mercado.

O Grupo de Pessoas Físicas[28] sugeriu que a taxa de administração seja calculada sobre o patrimônio líquido a valor de mercado, com base na média do valor de negociação das cotas de emissão do fundo no mês anterior – excluindo taxa de desempenho ou performance -, ou com base no valor contábil, conforme proposto na Minuta. Segundo esses investidores, essa regra permitiria a padronização e comparação das taxas de administração, bem como atenderia a preocupação dos cotistas em caso de vacância dos imóveis que integram os ativos dos fundos.

Para justificar a mesma proposta, Gabriel Fajardo argumentou que o mercado seria o agente mais ágil para precificar um patrimônio e que a função do administrador seria a de valorizá-lo, razão pela qual sua remuneração deveria estar atrelada a um percentual desse patrimônio. Além disso, esse investidor alegou que a fixação da remuneração dos administradores com base no valor contábil não seria adequada,

[28] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato, Paulo Scatulin Bocca, Rodrigo Grando e Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho.

pois uma avaliação que se baseasse no método de fluxo de caixa descontado se pautaria por uma projeção, mas com efeitos reais e imediatos.

João Roberto Roiffé Gobbato sugeriu que a taxa de administração seja calculada com base no valor de mercado do patrimônio líquido apurado de acordo com a média do valor da cota no último mês de pregão. No entanto, esse investidor propõe que o valor da taxa seja apurado na data de fechamento dos balancetes mensais do fundo e de acordo com uma taxa pré-fixada para todos os fundos.

Rodrigo Grando sugeriu que a taxa de administração seja calculada exclusivamente com base no valor de mercado do patrimônio líquido apurado de acordo com a média do valor de negociação das cotas no último mês de pregão, valendo-se das mesmas justificativas apresentadas pelo Grupo de Pessoas Físicas.

Edilson Braga solicitou à CVM a confirmação do entendimento de que, com base na proposta contida no Edital, quando um determinado FII integrar o IFIX ou outro índice que venha a ser criado, o patrimônio líquido do fundo para fins do cálculo da taxa de administração deve ser obtido pela multiplicação do número de cotas emitidas pela média da cotação de fechamento diário do mês anterior. Por outro lado, caso o fundo não integre os citados índices, o patrimônio líquido deve ser obtido pelo valor contábil, com as reavaliações periódicas dos imóveis.

Além disso, esse investidor solicitou que a CVM esclareça se a alteração da Instrução CVM nº 472, de 2008, entrará em vigor imediatamente após a publicação das novas regras.

Idair José Chies e Vania Regina Monico indicaram que, apesar de a proposta contida na Minuta sobre a remuneração dos administradores ser um passo importante para aproximar os interesses de cotistas e administradores, ela ainda seria insuficiente para alinhá-los. A forma mais justa e eficaz para promover tal alinhamento seria a adoção da receita do fundo como base de cálculo da taxa de administração, a qual já seria adotada por alguns fundos em funcionamento, beneficiaria ou prejudicaria cotistas e administradores na mesma proporção e ainda conferiria maior transparência ao cálculo de referida taxa.

Além disso, Idair José Chies e Vania Regina Monico comentaram que, sob uma perspectiva de longo prazo, a manutenção de taxas de administração nos padrões atuais (1 a 1,5% a.a.) sobre o valor de mercado não seria compatível com a evolução do mercado de fundos brasileiros para níveis internacionais, com rentabilidade de 3 a 5% a.a.

Nestor Ivo Noll indicou que, apesar de ser válida, na Instrução CVM nº 516, de 2011, a referência ao valor justo para fins das demonstrações financeiras dos fundos, não seria pertinente a utilização desse valor, calculado pelo próprio administrador, para a determinação do valor do patrimônio do fundo em que se baseia o cálculo da taxa de remuneração do administrador. Para justificar seu entendimento, o participante citou fundos em funcionamento que tiveram um acréscimo no valor da taxa de administração após a adoção dos critérios previstos na Instrução CVM nº 516 para determinação do valor do patrimônio líquido do fundo.

Alternativamente, Nestor Ivo Noll sugeriu que a taxa de administração seja calculada sobre a receita operacional líquida do fundo e propôs, para tanto, o percentual de 3%.

O Stocche Forbes sugeriu a alteração do art. 36, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para esclarecer que a remuneração dos administradores dos fundos ali previstos deve ser calculada com base em um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo, sem prejuízo da remuneração variável prevista no **caput** do mesmo artigo.

Conforme exposto no Edital, ao regular os critérios para cálculo da taxa de administração, a CVM tem como intuito (i) assegurar a padronização dos critérios adotados pela indústria de FII, com o consequente estímulo à comparação entre os diferentes fundos e respectivos administradores; e (ii) promover o alinhamento de interesses do administrador e do fundo, incentivando a atuação do primeiro em benefício do segundo.

Ao analisar as propostas formuladas pela ANBIMA, pela COINVALORES, pelo PMKA, pelo SECOVI-SP e pela Rio Bravo para que a taxa de administração possa ser livremente pactuada dentre algumas metodologias possíveis, a CVM entende que não há um aprofundamento sobre a questão do alinhamento de interesses e de possíveis falhas envolvidas em cada uma dessas metodologias.

Em linha com o que foi proposto pela Minuta, para fins do alinhamento de interesses do administrador e do fundo, a CVM acredita que a taxa de administração deve ser calculada, preferencialmente, sobre o valor de mercado do fundo. Nesse sentido, os fundos cujas cotas integrem índice de mercado devem ter referida taxa atrelada, preferencialmente, à cotação de suas cotas no mercado de bolsa. Excepcionalmente, será admitida a aprovação, pela assembleia geral de cotistas, de metodologia diversa.

Em resposta aos comentários feitos pela Rio Bravo, a CVM nota que os índices de mercado atualmente existentes não costumam sofrer rebalanceamento em suas carteiras em intervalos inferiores a um mês e que, portanto, é mitigado o risco de as cotas de um fundo integrarem determinado índice apenas

por um breve período. Como exemplo, observa-se que a carteira teórica do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX, calculado pela BM&FBOVESPA, é rebalanceada a cada quatro meses e que as novas carteiras entram em vigor na primeira segunda feira posterior ao encerramento de tais quadrimestres ou, se tal segunda feira não for um dia útil, no primeiro dia útil posterior a essa data.

Em relação aos meses em que houver o rebalanceamento de carteiras dos índices de mercado, a CVM entende que a metodologia aplicável para o cálculo da taxa de administração deverá levar em consideração (i) o valor de mercado do fundo, se as cotas deste último tiverem sido incluídas ou terem permanecido em determinado índice; ou (ii) a metodologia indicada no regulamento do fundo, caso tenha havido a exclusão das cotas do fundo da carteira teórica do índice.

Para complementar as disposições relativas a essa metodologia, conforme comentários apresentados pelos participantes da audiência, a CVM entende que deve haver a autorização de um valor mínimo para a taxa de administração, em moeda corrente, que assegure a devida remuneração dos serviços do administrador mesmo diante de circunstâncias adversas de mercado. Além disso, a CVM considera pertinente a sugestão da BM&FBOVESPA em relação às características dos índices de mercado.

Em relação aos fundos que não atendam os requisitos para cálculo da taxa de administração com base no valor a mercado de seu patrimônio líquido, a CVM entende que poderá ser facultada a escolha, pelo administrador quando da constituição do fundo ou pelos cotistas posteriormente reunidos em assembleia geral, de uma dentre as seguintes metodologias: (i) percentual sobre o valor contábil do patrimônio líquido do fundo; (ii) percentual sobre o rendimento distribuído; (iii) percentual sobre a receita total do fundo; ou (iv) valor de mercado do fundo. A escolha da metodologia adotada deverá levar em consideração o alinhamento entre os interesses do administrador e do fundo e a adequação à estratégia de cada fundo.

A respeito das regras de transição, vide item 3.17 adiante.

A ANBIMA sugeriu a inserção de um novo parágrafo no art. 36 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para mencionar que a cobrança da parcela variável da remuneração do administrador não observará a vedação de cobrança de que trata a regra geral de fundos de investimento, quando o valor da cota do fundo for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Para sustentar esse entendimento, a ANBIMA ressaltou que (i) os FII são constituídos apenas na forma de condomínio fechado, com pagamento de amortização e consequente redução do valor da cota; e (ii) os FII devem distribuir, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, nos termos do art. 10, parágrafo único da Lei nº 8.668, de 1993.

A CVM entende que essa sugestão não é pertinente e que as previsões contidas na Instrução CVM nº 555, de 2014, contemplam as circunstâncias indicadas pela ANBIMA para desconsiderar o valor da amortização quando da comparação do valor da cota para fins do cálculo da taxa de performance.

O Grupo de Pessoas Físicas[29] sugeriu a eliminação da taxa de performance.

Gabriel Fajardo criticou a forma com que costuma ser calculada a taxa de performance dos administradores. Isso porque, sendo positiva, essa taxa seria imediatamente cobrada, mas, se negativa, não seria devolvida ao fundo. Além disso, na hipótese de a taxa ser calculada por períodos, quanto pior a performance de um administrador em um determinado período, maior seria a chance de remuneração de sua performance no período seguinte.

A CVM entende que a cobrança de taxa de performance pode ser incluída, pelo administrador, dentro de sua proposta para a prestação de serviços de administração e deve ser avaliada pelos cotistas no momento de ingresso no fundo ou, posteriormente, em assembleia geral.

3.11. Divulgação de informações (arts. 39 a 44)

Em linha com as disposições aplicáveis aos fundos regidos pela Instrução CVM nº 409, de 2004, a ANBIMA sugeriu a utilização dos meios eletrônicos de comunicação para os cotistas. Tal utilização tem como objetivo a racionalização do volume e redução dos custos, ampliando a competitividade da indústria ante outros produtos no Brasil.

Visando alinhar com o já disposto nas novas regras oriundas da Audiência Pública 04/2014, a associação sugeriu que os regulamentos dos FII também prevejam que todas as comunicações e envio de informações possam ser realizados por meio eletrônico aos cotistas que tenham previamente autorizado essa forma de comunicação. Nesse sentido, a ANBIMA propôs a inserção de novo dispositivo na Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que "[a]*s informações ou documentos para os quais esta Instrução exija a 'comunicação', 'acesso', 'envio', 'divulgação' ou 'disponibilização' podem, desde que expressamente previsto no regulamento do fundo, ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos*".

O Grupo de Pessoas Físicas[30] sugeriu que os administradores mantenham em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores um canal em que os cotistas possam inserir seus dados

[29] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca, Rodrigo Grando e Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho.

[30] Com exceção de André Coelho de Mattos, Paulo Scatulin Bocca e Rodrigo Pimenta Carvalho.

atualizados, incluindo endereço eletrônico para o recebimento de correspondências como extratos de conta de depósito, informes semestrais e anuais e convocações para assembleias. O mesmo grupo sugeriu que seja permitido o envio de correspondência impressa somente mediante solicitação formal do cotista, tendo em vista os custos incorridos e a dificuldade para identificá-los dentre as despesas do fundo.

Com o objetivo de reduzir custos e agilizar consultas, Nestor Ivo Noll sugeriu que o edital de convocação das assembleias gerais, bem como outros documentos pertinentes a essas reuniões, sejam enviados aos cotistas por e-mail, limitando as correspondências àqueles cotistas que não possuam endereço eletrônico.

Essas sugestões são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Para a Uqbar, a ausência de um mecanismo eficiente de entrega, coleta e compilação de informações pode prejudicar os objetivos da norma. Por isso e a fim de franquear a utilização das informações prestadas aos cotistas, ao mercado e à própria CVM da forma que melhor entendam (seja em planilhas, banco de dados ou softwares específicos), a Uqbar sugeriu que a informações prestadas pelos administradores sejam fornecidas em formato XML.

Além disso, a Uqbar ressaltou a necessidade de instrução e fiscalização efetiva do correto e completo preenchimento dos informes propostos pela Minuta, bem como o cumprimento das exigências nela previstas para o desenvolvimento do mercado.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública. Ainda assim, a CVM considera importante esclarecer que o formato dos arquivos disponibilizados pelos emissores aos investidores e ao mercado em geral depende das tecnologias disponíveis e corresponde a questão operacional a ser avaliada pela Autarquia, independentemente de previsão em norma.

O SECOVI-SP sugeriu a alteração dos arts. 40 e 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que as informações ali mencionadas devam ser divulgadas em seção específica da página do administrador na rede mundial de computadores. Segundo esse participante, a previsão contida na Minuta para a divulgação de informações “em lugar de destaque” teria caráter muito subjetivo.

A CVM não considerou essa sugestão conveniente. Além de a redação proposta pela Minuta estar em consonância com outras normas editadas por esta Autarquia, é importante considerar que as informações disponibilizadas pelos administradores devem ser facilmente localizadas em sua página pelos investidores e pelo mercado em geral. Assim, mais do que a sua disponibilização em seção específica, é relevante o destaque dado a tais informações, permitindo o seu rápido acesso.

3.11.1. Informações periódicas (arts. 39 e 40)

A fim de permitir uma avaliação do desempenho de administradores e gestores, Ricardo Pires Castanho Valente sugeriu que sejam divulgadas as seguintes informações: (i) custos relativos administrativos (custo administrativo ou gestão dividido pela receita bruta total); (ii) gastos totais e impostos divididos pela receita bruta total; (iii) gastos com manutenção e conservação divididos pela receita bruta total; e (iv) gastos com manutenção e conservação divididos pela área bruta locável (ABL).

A CVM não considera essa sugestão pertinente. O modelo de divulgação de despesas, combinado com as informações contábeis e financeiras proposto, já permite que os investidores elaborem seus próprios índices, não sendo necessária a criação de campos específicos para tanto.

O SECOVI-SP ressaltou que seria importante que as informações disponibilizadas pelos FII não fossem diferentes daquelas divulgadas pelas companhias abertas, tanto em termos de conteúdo quanto em termo de periodicidade, para que não houvesse uma desvantagem competitiva dos fundos em relação às companhias, com consequente prejuízo aos cotistas.

Nesse sentido, o SECOVI-SP argumentou que as informações trimestrais dos fundos deveriam ser mais completas e que as informações mensais deveriam ter cunho exclusivamente informativo, como notícias, eventos e novidades, sem abranger informações contábeis.

A CVM considerou essas sugestões parcialmente pertinentes. A racionalização dos informes periódicos foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008, transferindo as informações iminentemente contábeis para o Informe Trimestral e mantendo no Informe Mensal os dados relativos à composição da carteira e ao desempenho das cotas no referido mês.

Adicionalmente, é importante frisar, que apesar das semelhanças entre os FII e as companhias abertas, notadamente em relação ao mercado secundário ativo, os fundos de investimento possuem particularidades e arcabouço regulatório que os diferem sensivelmente das companhias abertas quanto à complexidade do veículo de investimento. Nesse sentido, a CVM entende não ser adequado transferir indistintamente o rol de informações que se exige de uma companhia para um fundo de investimentos, no caso, os FII.

3.11.1.1. Informe mensal (art. 39-I)

Para a BM&FBOVESPA, a prestação mensal das informações contidas no Anexo 39-I da Minuta será de pouca utilidade para os investidores e poderá acarretar, aos fundos e seus administradores, custos superiores ao benefício efetivamente auferido com essa divulgação. A participante também ressaltou a semelhança entre os fundos e as companhias abertas - a despeito da natureza condominial dos primeiros - e lembrou que às companhias se aplica a divulgação de informações somente em base trimestral. Ademais, a BM&FBOVESPA notou que nos maiores mercados de **real estate investment trusts** (Estados Unidos e Austrália) a prestação de informações periódicas se dá em período superior ao mensal.

Por essas razões, a BM&FBOVESPA propôs que as informações sugeridas pela Minuta para o Anexo 39-I sejam incorporadas ao informe trimestral de que trata o Anexo 39-II e apresentou um novo modelo de informe.

A CVM considerou as sugestões da BM&FBOVESPA parcialmente pertinentes. Conforme exposto no comentário ao item 3.11.1, algumas alterações são, de fato, cabíveis a fim de racionalizar os Informes Mensal e Trimestral. Nesse sentido, a Instrução CVM nº 472, de 2008, foi ajustada para refletir a transferência das informações iminentemente contábeis para o Informe Trimestral e manutenção, no Informe Mensal, dos dados relativos à composição da carteira e ao desempenho das cotas no referido mês.

No entanto, quanto à utilidade das informações para o público investidor, não parece encontrar suporte a tese apresentada pela BM&FBOVESPA, tendo em vista o número expressivo de sugestões de investidores no âmbito desta Audiência Pública sugerindo aperfeiçoamentos ao Informe Mensal e, inclusive, a ampliação do rol de informações a serem disponibilizadas.

Em relação às informações sobre os cotistas do fundo, a ANBIMA, o SECOVI-SP e a Rio Bravo indicaram que deveria haver a segregação dos cotistas somente entre duas categorias: pessoas físicas e jurídicas, pois seria somente a essas informações que o administrador teria acesso.

A CVM entende que o administrador possui meios de acessar a informação a fim de encaminhá-la no âmbito do Informe Mensal. Não obstante, tendo em vista que tal informação tem como objetivo subsidiar principalmente ações de supervisão desta Autarquia a obrigatoriedade de abertura das informações foi ajustada, passando a ser exigida apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro de cada ano.

A ANBIMA solicitou que a CVM esclareça se os itens 1, 2 e 4 do informe mensal deverão ser apresentados em moeda corrente.

A CVM esclarece que tais informações deverão ser apresentadas em moeda corrente e, a fim de sanar quaisquer dúvidas futuras, tal indicação foi refletida no Informe Mensal de que trata a Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA notou que o item 5 do informe mensal reflete o modelo solicitado pela própria associação para o cálculo da rentabilidade mensal. No entanto, percebeu que, nesse cálculo, seria necessária a inclusão das amortizações de cotas ocorridas no período, pois, caso contrário, os fundos que realizarem amortizações ficarão com a sua rentabilidade incorreta. Para corrigir esse dado, a ANBIMA propôs que o cálculo da rentabilidade efetiva mensal (item 5) corresponda à soma dos valores indicados nos campos "rentabilidade patrimonial do mês de referência" (item 5.1), "**dividend yield** do mês de referência" (item 5.2) e amortização de cotas do período" (novo item 5.3).

Mais do que isso, a ANBIMA indicou que seria necessário ajustar a nota de rodapé nº 3 do informe mensal para fazer constar que a amortização de cotas do período deve ser calculada como "(amortização de cotas do mês de referência / valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)-1".

Essa sugestão foi parcialmente refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. O percentual das amortizações de cotas sobre o patrimônio líquido foi incluído separadamente no item 8, uma vez que as amortizações de cotas não compõe a rentabilidade do fundo.

Em linha com as propostas feitas em relação aos arts. 29 e 36 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a ANBIMA sugeriu a inserção de um novo quadro no informe mensal para possibilitar aos cotistas conhecer quais os valores que estão sendo efetivamente pagos a título de remuneração do administrador e do custodiante e comparar com outros fundos do mercado. No caso da remuneração do administrador, a ANBIMA sugeriu, ainda, que seja inserido um campo para indicar o percentual que tal valor representa em relação ao patrimônio contábil do fundo.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA e a Rio Bravo sugeriram que sejam transferidos para os informes trimestrais os quadros referentes a (i) Demonstrações Mensais do Resultado Contábil e Financeiro; e (ii) distribuição do resultado financeiro acumulado no semestre.

A ANBIMA ressaltou que tal solicitação se dá em função de dificuldades operacionais para a elaboração mensal dessas informações em tempo hábil, entre as quais: (i) a contabilização dos FII não é totalmente automatizada, uma vez que depende de análise de contratos de compra e venda, locação e

outros; (ii) o processo de elaboração das informações financeiras demandará a finalização do balancete/fluxo de caixa mensal; e (iii) a elaboração das informações é realizada, em geral, pelo prestador de serviço de controladoria, que depende do recebimento de informações externas do administrador e do gestor, os quais devem validar o informe.

A Rio Bravo também solicitou que, no quadro "Demonstração do Resultado Contábil e Financeiro", seja excluída a coluna de "Valor Financeiro".

A sugestão de transferir a Demonstração do Resultado Contábil e Financeiro, bem como a distribuição do resultado financeiro acumulado para o Informe Trimestral é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

No entanto, a CVM não considerou adequada a sugestão da Rio Bravo de excluir a coluna "Valor Financeiro", tendo em vista que a referida coluna permitirá o efetivo entendimento, pelo público investidor, da evolução das distribuições de rendimento ao se comparar ambas as colunas de informações (Valor Contábil e Financeiro), além de estar em linha com as orientações que os administradores devem seguir ao distribuírem o rendimento mínimo ao cotista, nos termos do Ofício-Circular SIN/SNC/Nº 01/2014.

A ANBIMA sugeriu que o quadro de distribuição do resultado financeiro mensal passe a ser também trimestral, tendo em vista que a própria Lei nº 8.668 estabeleceu em seu parágrafo único que o FII deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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. Além disso, a associação mencionou que os mesmos demonstrativos seriam divulgados em periodicidade trimestral pelas companhias abertas e, ainda, que diversos investidores institucionais, principalmente os internacionais, exigem que seja realizada a auditoria trimestral das demonstrações financeiras dos investimentos, o que está em linha com o proposto.

Por sua vez, a Rio Bravo sugeriu a exclusão do quadro acima mencionado, visto que esta informação já seria apresentada nos demonstrativos anuais.

A sugestão da ANBIMA é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. No entanto, a CVM não considerou adequadas as considerações da Rio Bravo, uma vez que, ao acatá-las, seriam prejudicados o efetivo acompanhamento pelo público investidor, especialmente quanto à distribuição de rendimentos, bem como o nível de transparência que se buscou alcançar para permitir ao cotista total controle sobre a distribuição do resultado do fundo.

O SECOVI-SP alegou que o Informe Mensal deveria ser destinado ao acompanhamento de dados básicos dos fundos, que não esvaziassem as informações trimestrais mais completas e robustas. De um lado, esse participante alegou que o prazo de 15 dias seria insuficiente para preparar informações financeiras de qualidade, com a devida revisão. De outro, destacou que as informações mensais poderiam ser incrementadas com dados operacionais, como a evolução de vacância e outros eventos recentes relacionados aos empreendimentos do fundo, bem como dados de negociação das cotas no mercado secundário, como a evolução do valor das cotas, distribuição de rendimentos e liquidez.

Nesse sentido, em relação ao modelo de Informe Mensal proposto pela Minuta, o SECOVI-SP sugeriu a exclusão das tabelas referentes às informações do ativo, informações do passivo e demonstração mensal do resultado contábil e financeiro.

Vide item 3.11.1 acima.

O Grupo de Pessoas Físicas[31] sugeriu que a inclusão de dispositivos na Instrução CVM nº 472, de 2008, para exigir que o administrador disponibilize, em relatório mensal, as perguntas recebidas e respondidas a cotistas por meio eletrônico, telefone ou qualquer outra forma.

Essa sugestão não parece pertinente. A CVM acredita que tal procedimento poderá ser adotado facultativamente pelos administradores de fundos para o esclarecimento de dúvidas manifestadas com frequência pelos cotistas. No entanto, a CVM entende que a exigência da divulgação de informações pelos administradores de fundos – assim como para quaisquer outros regulados – deve ser pautada por benefícios claros que compensem os custos por eles incorridos. Na proposta acima apresentada não restam claros quais seriam os benefícios almejados pelos cotistas com a divulgação de eventuais perguntas feitas por outros investidores aos administradores.

O Grupo de Pessoas Físicas[32] sugeriu que, como um complemento do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472, de 2008, proposto no âmbito desta audiência pública, os administradores de fundos disponibilizem em suas respectivas páginas na rede mundial de computadores balancetes analíticos mensais e planos de contas padronizados. Os investidores deram como exemplo os balancetes já disponibilizados por alguns administradores.

[31] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca e Rodrigo Pimenta Carvalho.

[32] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca e Rodrigo Pimenta Carvalho.

A CVM não considerou essa sugestão conveniente. As informações a serem disponibilizadas no Informe Trimestral já permitem um nível elevado de transparência sobre o resultado do fundo. Nesse sentido, não resta evidente o real benefício da inserção de um novo bloco de informações.

O Grupo de Pessoas Físicas[33] e o Blog do Tetzner sugeriram que os administradores de fundos divulguem mensalmente relatório contendo, no mínimo, as seguintes informações:

NOME DO FUNDO (*Código de Negociação*)
LogoMarca **Mês de Referência**
Perfil do Fundo
– Breve descrição
– Administrador
– Número e Tipo de Cotista (PF/PJ) – Data Base
– Quantidade de Cotas
– Valor de Mercado
– Valor Patrimonial
Comentários do Mês
– Receitas
– Despesas[34]
– Taxas
– Patrimônio Atual
– Movimentações
- Perguntas e respostas direcionadas ao RI[35]
Evolução da Cota e Rendimentos (12 meses)
– Demonstrativo de Resultados
– Balanço Atualizado
Taxas Cobradas
– Administração
– Gestão
– Performance[36]
RI
– Site
– Email
– Telefone
Portfólio
– Relação de Ativos/Imóveis
- Fotos dos Ativos
– Data de Aquisição

[33] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca e Rodrigo Pimenta Carvalho.

[34] Gabriel Fajardo sugeriu que seja vedado o agrupamento de mais de 1% das despesas sob rubricas que não identifiquem claramente a destinação dos valores a elas associados.

[35] Item não incluído no modelo de relatório sugerido pelo Blog do Tetzner

[36] Gabriel Fajardo sugeriu que sejam detalhados em notas explicativas os motivos pelos quais foi paga essa taxa.

– Valor de Aquisição
– Valor e Data da Reavaliação
– Participação do Fundo
– Ocupação
– Localização
– Inquilinos
– Relação de Contratos e Multas[37]

O Blog do Tetzner e Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos sugeriram, ainda, a inserção das seguintes informações:

Para todos os FII que investem em recebíveis imobiliários, maiores detalhes:

Listagem

- Ativo;
- Emissor;
- Emissão / Série;
- Lastro;
- Rating;
- Vencimento;
- Taxa de aquisição;
- % Fundo;
- Uma lista ou tabela consolidada dos lastros (sendo que, se não for possível individualizá-los em função da quantidade, estes devem ser agregados por tipo/classificação ou devem ser dadas informações sobre os 10 maiores);
- Fotos e informações sobre o fluxo de pagamento dos lastros;
- Percentual do comprometimento da receita gerada X distribuída no papel;
- Margem de segurança nas operações subordinadas.

Aging

- Inadimplência;
- Quantidade em aberto;
- Volume (R$) em aberto;
- % do total em aberto
- Total: (i) até 30 dias; (ii) de 31 a 60 dias; (iii) de 61 a 90 dias; (iv) acima de 90 dias; (v) cobrança extrajudicial.

A CVM considera pertinente a sugestão de divulgação de informações sobre a área de relações com investidores, se houver, e a refletiu na Instrução CVM nº 472, de 2008.

No entanto, a CVM entende não ser conveniente a inserção das demais informações sugeridas para o Informe Mensal, tendo em vista (i) as características das informações mensais e trimestrais; e (ii) o fato de que a maioria das informações sugeridas estão de alguma forma presentes nos informes periódicos

[37] Gabriel Fajardo sugeriu que sejam destacadas a duração dos contratos e as hipóteses de rescisão antecipada.

dos ativos subjacentes (como é o caso dos CRI, por exemplo) ou estão contempladas no Informe Trimestral.

O Grupo de Pessoas Físicas[38] indicou que as avaliações obrigatórias mencionadas no inciso XII do artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, deveriam ser discriminadas no balanço dos fundos e segregadas em contas específicas.

A demonstração do resultado contábil incluída no Informe Trimestral já contempla a sugestão do Grupo de Pessoas Físicas.

3.11.1.2. Informe trimestral (art. 39-II)

Conforme já mencionado, a BM&FBOVESPA sugeriu a unificação dos Anexos 39 I e II, mantendo a sua divulgação em base trimestral.

De acordo com o modelo de formulário proposto por essa participante, o informe trimestral passaria a ser composto por (i) dados cadastrais do fundo e suas principais características; (ii) número de cotistas; (iii) informações patrimoniais dos ativos e passivos do fundo; (iv) demonstração trimestral do resultado contábil e financeiro; e (v) informe analítico dos ativos.

Sobre o conteúdo de cada uma dessas seções, a BM&FBOVESPA fez as seguintes observações:

i) no Item 1 do informe proposto, referente aos dados do fundo, deveriam ser inseridas as características mais relevantes do FII, permitindo a sua identificação (data de constituição, ISIN da cota, diretor responsável, endereço, tipo de administração, público alvo, prazo de duração, data de autorização de funcionamento, quantidade de cotas em circulação no mercado, administradora do mercado, e-mails, telefones, mandato, enquadramento da estratégia atual, exercício social);

a. nessa proposta, o campo "mandato" do fundo diz respeito ao tipo de investimento inicial a que foi destinado, ao cumprimento de seu objeto e política de investimento, e possui quatro classificações: renda, desenvolvimento, títulos e valores mobiliários e híbrido;

b. o campo "enquadramento da estratégia atual" corresponderá ao segmento em que o fundo está enquadrado no momento do preenchimento do formulário (como exemplo, um fundo que possui mandato inicial para "desenvolvimento" pode, por estratégia do administrador e/ou condições de mercado, estar atuando no segmento de "renda");

[38] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca.

c. os campos relativos às informações do administrador (nome e CNPJ) que constavam do início dos formulários (39-I e 39-II) trazidos pela Minuta foram deslocados para esse quadro;

d. foram inseridos campos para as informações relativas à atualização do formulário, quais sejam, "referencia do formulário", "data de atualização", "responsável pelo formulário" "nome", "e-mail" e "telefone";

ii) no Item 2 do informe proposto, as informações sobre o número de cotistas são as mesmas que já constavam no Anexo 39-I trazido pela Minuta, as quais, em linha com a proposta de unificação dos formulários, passariam a ser prestadas ao final de cada trimestre e não ao final de cada mês.

iii) no Item 3 ("Informações Patrimoniais dos Ativos e Passivos do fundo"), foram incluídas as informações que já constavam no Anexo 39-I, trazido pela Minuta, ajustando-se somente o seu item 5 e subitens 5.1 e 5.2 e respectivas notas 1 e 2, para refletir a periodicidade trimestral proposta;

iv) no Item 4 ("Demonstração Trimestral do Resultado Contábil e Financeiro"), foram inseridas informações que já constavam no Anexo 39-I, trazido pela Minuta, mas com ajuste do título da seção anteriormente nominada "Demonstrações Mensal do resultado Contábil e Financeiro" e com a adaptação dos totalizadores de "E" a "H" e da nota 3 para refletir a periodicidade trimestral proposta;

v) no Item 5 ("Informe analítico dos ativos"), foram inseridas as informações que já constavam no Anexo 39-II trazido pela Minuta, que permanecem inalteradas, exceto pela inclusão de um título para início da seção e renumeração de subitens em razão da unificação dos formulários.

Em relação à sugestão de unificação dos informes, vide comentários ao item 3.11.1.1 acima. No que diz respeito às demais propostas, a CVM entende que todas já estão contempladas de certa forma no modelo proposto pela Minuta.

Cabe ainda esclarecer que, no que se refere às informações mínimas do cabeçalho, a CVM uniformizou os dados exigidos nos três informes propostos pela Minuta.

Tendo em vista que o informe mensal divulgado pelos administradores de fundos antes das alterações propostas pela Minuta já contempla a divulgação individualizada dos ativos financeiros que compõem a carteira do fundo, a Uqbar discordou da alteração da periodicidade de sua divulgação para uma base trimestral. Segundo esse participante, ao contrário do que ocorre com imóveis, existe uma maior rotatividade dos ativos financeiros na carteira de um fundo.

Essa sugestão não parece pertinente. Com base na experiência da SIN na recepção das informações periódicas, a CVM concluiu que, em geral, existem duas fases relativamente distintas quanto à composição das carteiras dos fundos. A primeira se refere ao momento imediatamente posterior a uma distribuição de cotas, em que há maior variação dos ativos do fundo. A segunda se refere ao momento posterior a esse período inicial, em que não se observa grandes variações na composição da carteira dos fundos. A exceção a esse modelo corresponde aos FII de investimento em cotas de outros FII, os quais apresentam uma maior variação na composição de sua carteira.

Além disso, a CVM considera relevante o fato de que, conforme relatado por administradores de FII, a estratégia desses fundos pode vir a ser prejudicada em função da divulgação da alocação de recursos. Nesse sentido, a fim de sopesar as diversas considerações sobre o assunto, a CVM entende que a divulgação trimestral das informações sobre a carteira dos fundos endereçaria de forma adequada tanto a preocupação dos administradores e gestores, quanto os requisitos de transparência.

Por fim, a CVM esclarece que os administradores não poderão ocultar tais informações ao divulgar o Informe Trimestral.

A ANBIMA, o SECOVI-SP e a Rio Bravo sugeriram que o prazo de divulgação do informe trimestral seja alterado de 30 para 45 dias após o encerramento de cada trimestre. Para a ANBIMA e para o SECOVI-SP, poderia ser traçado um paralelo com o prazo concedido às companhias abertas para divulgação de informações trimestrais e, ainda, seria concedido prazo suficiente para a revisão das informações por auditores, conforme exigido por alguns investidores institucionais.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A respeito das informações por tipo de ativo e, em especial, sobre os direitos reais sobre bens imóveis, a Rio Bravo sugeriu que, no item 1.1.1, seja excluída a referência a "outras características relevantes" e o percentual em relação ao valor total do terreno, tendo em vista que as informações relevantes indicadas na nota de rodapé nº 1 são bastante estratégicas e poderiam afetar a estratégia de gestão de determinado FII.

Essa sugestão não parece pertinente. Não obstante, a CVM entende que seria possível excluir da referida nota de rodapé a menção aos principais termos contratuais que tratam de opções de compra ou venda, por se tratar de uma informação efetivamente sensível e que poderia colocar em risco a estratégia do fundo.

Ainda, a CVM considera adequada a possibilidade de ocultar algumas informações para fundos exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, desde que não listados, conforme Nota 6 do Informe Trimestral.

Dentre as informações sobre os imóveis para renda acabados, a ANBIMA sugeriu a alteração do item 1.1.2.1.1 para fazer com que a relação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel contenha somente a informação dos setores dos inquilinos por meio de percentuais (até 10%, de 10% a 25%, de 25% a 50% e de 50% a 100%). Para a associação, essas informações seriam suficientes para que os cotistas, analistas e potenciais investidores analisem o risco de concentração do imóvel em determinado setor, vis a vis a situação econômica e o seu potencial de vacância. Além disso, a participante ressaltou que a imposição da abertura do nome do inquilino poderia ser vedada pelas disposições do contrato de locação e, ainda, prejudicar as negociações do fundo e, como consequência, a rentabilidade dos cotistas.

Em sentido semelhante, a Rio Bravo indicou que deveria ser excluída a coluna que trata da relação dos locatários inadimplentes, bem como excluída a relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% da receitas oriundas do imóvel, tendo em vista os riscos legais perante aos inquilinos e regras de confidencialidade. No entanto, alternativamente, poderia ocorrer a abertura de dados por setor, que já seria suficiente para a análise dos riscos do FII.

Por sua vez, o SECOVI-SP sugeriu o ajuste do item 1.1.2.1.1 de modo a exigir somente a relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas do fundo (e não das receitas oriundas de cada imóvel).

A CVM entende serem pertinentes as sugestões feitas pela ANBIMA e pela Rio Bravo, razão pela qual as refletiu na Instrução CVM nº 472, de 2008. No entanto, cabe esclarecer que, não obstante a substituição da identificação do inquilino (nome e CPF/CNPJ) pelo setor de atuação do locatário, foi mantida a relação individualizada de suas participações, a fim de possibilitar uma análise de risco mais precisa por parte do público investidor.

A CVM também entende ser pertinente a proposta do SECOVI-SP, mas julgou mais adequada a sua inclusão dentre as informações complementares à divulgação dos dados relativos à rubrica imóveis para renda acabados.

Ainda em relação ao item 1.1.2.1.1, a ANBIMA solicitou que a CVM esclareça o critério para preenchimento do campo "% de inadimplência". Segundo a associação, haveria grande preocupação do

mercado quanto à análise equivocada da informação que venha a ser publicada, considerando que é comum a existência de locatários que atrasam sistematicamente o aluguel, vindo a pagar sempre com multa e juros, entre outras questões comerciais e negociais que não se configuram efetivamente como inadimplência (por exemplo, discussões contratuais em que o locatário se recusa a pagar aluguel enquanto não concluídas). Os próprios administradores possuem os mais diversos critérios operacionais de análise de crédito, cobrança e classificação. Há, ainda, preocupação em como demonstrar a recuperação da inadimplência demonstrada no informe anterior.

Paralelamente, a ANBIMA lembrou que já se prevê o tratamento adequado a essa informação por meio de publicação de fato relevante nos casos em que houver impacto razoável para a análise e julgamento dos cotistas em relação ao fundo, conforme inciso II do § 2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

A CVM considera pertinentes as considerações apresentadas pela ANBIMA. Nesse sentido, foi esclarecido na Instrução CVM nº 472, de 2008 que, para fins de transparência, deverá ser indicado o percentual de inadimplência a partir de 90 dias de atraso. Esse parâmetro foi estabelecido com base nas informações obtidas pela CVM com relação à prática observada pelo mercado antes do ajuizamento de ações de despejo.

Não obstante, segundo comentado pela própria associação, bem como disposto no § 2º, II, da Minuta, o atraso no recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo deverá ser divulgado por meio de ato ou fato relevante de forma ampla e imediata.

A ANBIMA ressaltou que a informação exigida pelo item 1.1.1.2.2 (relação de imóveis por prazo de vencimento dos contratos de locação) deveria ser disponibilizada anualmente, e não de forma trimestral conforme propõe a Minuta. Segundo a associação, para realizar a análise do risco de vacância frente à concentração de vencimentos dos contratos é suficiente conhecer as informações por ano. Da mesma forma, os locatários, tendo acesso à informação de que existe concentração em um mesmo trimestre de renovação de contratos, poderiam requerer a renovação por um valor inferior, e o mesmo problema seria atenuado se verificado em prazo superior.

A participante ressaltou que o administrador também deve levar em consideração a Lei do Inquilinato, a qual, mediante o pagamento de multa contratual, o inquilino poderá rescindir o contrato antes do vencimento. Além disso, a dinâmica de negociação das locações, seja em rescisões ou para a continuidade de contratos com vencimento próximo, seria relativamente lenta, ou seja, informações com quebra em períodos tão curtos poderiam não refletir a realidade do que está em discussão com locatários.

Ademais, a ANBIMA solicitou esclarecimentos quanto ao preenchimento das informações considerando (i) como se dará a quebra da informação no caso de mais de um contrato por imóvel; e (ii) como tratar casos de fundos que atuam em mais de um segmento imobiliário (varejo, comercial, logístico, etc.), uma vez que a consolidação das informações de ativos como shoppings e escritórios em uma única tabela pode inviabilizar a análise prática da informação disponibilizada.

Não obstante os comentários acima, tanto a ANBIMA quanto a Rio Bravo e o SECOVI-SP sugeriram a alteração do item 1.1.1.2.2 para substituir a relação de imóveis por uma indicação dos prazos de vencimento dos contratos de locação do fundo, agrupados por ano de vencimento.

Ainda, para o SECOVI-SP, nesse mesmo item, o percentual de imóveis alocados em cada faixa deveria ser substituído pelo percentual da receita de locação do fundo em cada faixa sobre o valor total da renda de imóveis acabados.

A CVM entende que as informações dos respectivos contratos por faixa de vencimento permitem ao investidor tomar suas decisões de investimento de forma mais refletida, dando-lhes maior previsibilidade quanto aos rendimentos de seus fundos investidos. Nesse sentido, a CVM entende que devem ser sopesados os benefícios da divulgação dessas informações frente a eventuais dificuldades que os administradores venham a enfrentar quando de futuras negociações junto aos inquilinos. Mais do que isso, a CVM entende que, tendo em vista, por exemplo, a diversidade de lojas e espaços dentro de um mesmo imóvel, deve ser ponderada a sensibilidade indicada pela ANBIMA em relação a esse assunto.

Ainda, a fim de esclarecer o preenchimento das informações do item 1.1.1.2.2, a CVM ajustou a sua redação.

A sugestão da SECOVI-SP em relação ao mesmo item é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Ademais, o mesmo item foi ajustado para (i) contemplar os contratos que se encontram vencidos, mas que possuem cláusulas de reajuste automático por prazo indeterminado; e (ii) reduzir o número de faixas contempladas, uma vez que, em nova reflexão, o número proposto pela Minuta pareceu excessivo.

A ANBIMA, a Rio Bravo e o SECOVI-SP sugeriram a eliminação dos itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 por entender que estes tratam de informações estratégicas para o fundo, que não são padronizáveis e que, ainda, podem prejudicar futuras negociações dos fundos com outros inquilinos.

Além disso, a ANBIMA e a Rio Bravo destacaram que as informações sobre seguros indicadas no item 1.1.1.2.6 já constariam das demonstrações financeiras do fundo.

Para a ANBIMA, as informações exigidas pelo item 1.1.1.2.6 tampouco seriam relevantes para os cotistas e demais interessados, uma vez que o administrador apenas contratará seguros além dos obrigatórios se julgar conveniente à estrutura do fundo e, no mesmo momento, considerará qual o valor adequado da contratação.

A CVM entende que as informações disponibilizadas permitirão não só aos cotistas, mas também aos analistas de modo geral, terem uma noção mais precisa da política de contratação dos fundos de investimentos, os riscos a que estão submetidos, dentre outros aspectos. Cabe observar que a norma pede a divulgação das principais características contratuais, não havendo, no entendimento da CVM, a solicitação de prestação de informações com um nível de detalhamento que coloque em risco interesses legítimos dos fundos.

Vale ainda mencionar que as negociações entre os fundos e demais agentes de mercado se dão por uma série de fatores. Não obstante, a transparência e seu consequente efeito positivo sobre a indústria de FII superam os eventuais riscos que possam advir da divulgação das referidas informações. Visando à proteção dos interesses do fundo, a norma também prevê na Nota 2 que as informações solicitadas no item 1.1.1.2.5 podem ser substituídas pela indicação da quantidade de imóveis enquadrados na situação e do percentual de receitas oriundas desses ativos, para os casos onde a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas.

Em relação ao item 1.1.1.2.6, a CVM entende que, na essência, os seguros contratados sempre devem ser suficientes para a preservação dos imóveis, tendo em vista o próprio dever de diligência das instituições administradoras. Consequentemente, o item perderia sentido e foram julgadas pertinentes as colocações da ANBIMA. Não obstante, a CVM entende que a descrição da política de contratação de seguros permite ao investidor conhecer os mecanismos de proteção adotados pelo administrador nas mais diversas situações e alterou a redação para prever essa divulgação.

Ainda, a CVM considera adequada a possibilidade de ocultar algumas informações para fundos exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, desde que não listados, conforme Nota 6 do Informe Trimestral.

O Grupo de Pessoas Físicas[39] sugeriu que, dentre as informações referentes aos imóveis para renda acabados, seja incluído um novo item para descrição dos imóveis, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e outros ativos dados em garantia em pendências judiciais, bem como indicação dos valores em negociação. Dessa forma, os investidores acreditam que os cotistas poderiam acompanhar o histórico e andamento dos litígios judiciais em que o fundo está envolvido.

Essa sugestão não parece pertinente. Litígios que porventura venham impactar o poder de decisão dos investidores devem ser divulgados sob a forma de atos ou fatos relevantes, de forma que a preocupação do grupo de investidores já se encontra endereçada no próprio arcabouço normativo.

O Grupo de Pessoas Físicas[40] sugeriu que, dentre as informações sobre os imóveis para renda acabados e, em especial, no item 1.1.1.2.3 do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja inserido um campo para a identificação, pelo administrador, do mês de ajuste do aluguel dos imóveis.

O item 1.1.1.2.2 já contempla a sugestão do Grupo de Pessoas Físicas, na medida em que discrimina em termos percentuais as faixas de vencimento dos aluguéis do fundo (com intervalos de três meses).

Ainda, vale ressaltar que o objetivo do referido item não foi individualizar cada um dos imóveis, mas sim fazer um paralelo entre os contratos, por faixa de vencimento, e os rendimentos auferidos pelo fundo para aquela modalidade de ativo. Essa estratégia foi adotada considerando que muitos imóveis possuem mais de um contrato de locação, como é o caso dos **shoppings centers**, buscando evitar a divulgação excessiva de informações.

Ao analisar as informações sobre os imóveis para renda acabados, a Uqbar sugeriu que as informações exigidas nos itens 1.1.1.2.2 (prazo de vencimento) e 1.1.1.2.3 (indexador) "*sejam em base por imóvel, de forma que o valor percentual passe a ser equivalente à representatividade dos valores dos contratos de locação dos respectivos imóveis*".

Vide comentário acima.

O Grupo de Pessoas Físicas[41] sugeriu que, dentre as informações sobre os imóveis para renda acabados e, em especial, no item 1.1.1.2.4 do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja

[39] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca.

[40] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Paulo Scatulin Bocca.

[41] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Paulo Scatulin Bocca.

exigida a descrição das regras sobre customizações e expansões, bem como sobre as revisões contratuais necessárias de acordo com as novas condições do imóvel. Adicionalmente, tendo em vista a descrição das cláusulas de reajuste e indexadores, os investidores sugeriram que seja descrita a revisão da suficiência dos seguros.

Nos termos da Minuta, as principais cláusulas contratuais serão passíveis de divulgação e, em adição a tais regras, eventuais modificações contratuais que possam impactar as decisões de investimento do investidor devem ser divulgadas sob a forma de atos ou fatos relevantes. Portanto, a sugestão não foi acatada.

O GRIFI sugeriu que seja facultado aos administradores de fundos divulgar, dentre as informações sobre os imóveis para renda acabados, dados específicos de cada contrato (incluindo nome do locatário, valor do aluguel, vencimento, índice de correção, área locada, penalidades).

Além disso, o GRIFI sugeriu que seja exigida a divulgação de dados agregados dos contratos de locação (como índices de correção, região, mês de correção e vencimento), tal como já feito por administradores de alguns fundos. Dessa forma, seria dada transparência aos cotistas sem prejudicar o sigilo comercial necessário para a estratégia e resultados do fundo.

Em relação à primeira sugestão do GRIFI, a CVM esclarece que o administrador sempre poderá divulgar informações mais detalhadas sobre cada um dos imóveis e contratos, uma vez que os itens 1.1.1.2.4 e 1.1.1.2.5 apenas estabelecem itens mínimos a serem divulgados e não vedam a sua complementação.

No que se referem aos dados agregados dos respectivos imóveis, cabe destacar que tais informações já estão contempladas nos itens 1.1.1.2.2 e 1.1.1.2.3.

Ao tratar das informações pertinentes aos imóveis para renda em construção (itens 1.1.2.2 e 1.1.2.2.3), a ANBIMA sugeriu: (i) a substituição da indicação do percentual locado pela indicação do tipo de contrato; (ii) a substituição do percentual do custo de construção realizado pelo percentual desembolsado; (iii) no campo do custo de construção, a eliminação do percentual do custo previsto; e (iv) a exclusão do item referente às justificativas de desempenho por imóvel.

Segundo a ANBIMA, demonstrar o percentual locado dos imóveis em construção poderá prejudicar as negociações do fundo, a exemplo de um shopping em expansão, que ainda está em processo de negociação com seus locatários. Além disso, seria conveniente incluir no lugar desta informação, o tipo de contrato que está sendo realizado, pois é possível que o fundo celebre contrato ou promessa de

compra de um imóvel em construção, não incorrendo em riscos de desempenho, que incidiriam sobre o incorporador, a exemplo dos casos de contratos de empreitada global.

Ademais, em boa parte das estruturas de incorporação, o FII co-investe junto ao incorporador do ramo, sendo o custo de construção uma informação estratégica do sócio incorporador que, se tornada pública, poderia trazer prejuízos a este e inibir a estruturação de operações sob esta modalidade (incorporadores poderão resistir a publicar o valor detalhado do custo de obra). O ponto seria semelhante ao valor de locação de lajes em um fundo de renda: o custo deve ser controlado e monitorado pelo administrador do fundo, que poderá esclarecer as dúvidas dos cotistas no momento oportuno, como nas assembleias. A mesma lógica se aplicaria aos imóveis que são construídos para venda, pois se os compradores conhecerem o percentual já vendido do imóvel, utilizarão tal informação para negociar o preço, o que poderá trazer prejuízos ao fundo e a rentabilidade de seus cotistas. Para a ANBIMA, a divulgação completa e irrestrita ao mercado dessas informações poderá prejudicar a indústria.

Em sentido semelhante, a Rio Bravo sugeriu as seguintes alterações: (i) no item 1.1.2.2.2, excluir o percentual locado e a justificativa de desempenho por imóvel; e (ii) excluir o item 1.1.2.2.3.

A CVM não considerou pertinentes as sugestões apresentadas pela ANBIMA e pela Rio Bravo, pois a sua adoção inviabilizaria o acompanhamento dos custos incorridos pelo fundo vis-à-vis as previsões feitas pelo administrador. Para a Autarquia, tais informações são um forte indicativo da capacidade de gestão dos recursos conferidos ao administrador e auxiliam os investidores a selecionar melhor seus prestadores de serviços.

O percentual locado (item 1.1.2.2.1), e o percentual vendido (1.1.2.4.1) são informações básicas de desempenho para essa modalidade de ativo. A justificativa do desempenho visa esclarecer ao investidor as razões pelo desempenho abaixo do esperado periodicamente.

Na prática, o que está sendo proposto pelos participantes é a eliminação das informações que tratam do desenvolvimento de empreendimentos, o que não parece razoável, nem alinhado às boas práticas de transparência que a CVM procura seguir para os diversos ativos elegíveis aos FIIs.

Não obstante tais considerações, a CVM considera adequada a possibilidade de ocultar algumas informações para fundos exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, desde que não listados, conforme Nota 6 do Informe Trimestral.

Seguindo a mesma argumentação apresentada em relação ao item 1.1.1.2.6, a ANBIMA sugeriu a eliminação do item 1.1.2.2.4, que trata da opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para a preservação dos imóveis para renda em construção.

Por outro lado, o Grupo de Pessoas Físicas[42] sugeriu que, dentre as informações sobre os imóveis para renda em construção, seja incluído um item em que o administrador se manifeste sobre a suficiência dos seguros contratados para a hipótese de não cumprimento do prazo de entrega da obra, situação já verificada em relação a um fundo do qual é investidor.

Conforme já mencionado neste relatório, a CVM entende que, na essência, os seguros contratados sempre devem ser suficientes para a preservação dos imóveis, tendo em vista o próprio dever de diligência das instituições administradoras. Consequentemente, o item acima discutido perderia sentido e seriam pertinentes as colocações da ANBIMA.

Não obstante, a CVM entende que a descrição da política de contratação de seguros permite ao investidor conhecer os mecanismos de proteção adotados pelo administrador nas mais diversas situações como, por exemplo, a relatada pelo Grupo de Pessoas Físicas.

Ainda, a CVM considera adequada a possibilidade de ocultar algumas informações para fundos exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, desde que não listados, conforme Nota 6 do Informe Trimestral.

Seguindo a mesma argumentação apresentada em relação ao item 1.1.1.2.6, a ANBIMA e a Rio Bravo sugeriram a eliminação do item 1.1.2.3.2, que trata da opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para a preservação dos imóveis para venda acabados.

Por outro lado, o Grupo de Pessoas Físicas[43] sugeriu que, dentre as informações sobre os imóveis para venda acabados e, especial, no item 1.1.2.3.2 do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472, de 2008, seja exigida a manifestação do administrador sobre a suficiência de seguros em caso de alienação total ou parcial do imóvel, inclusive quanto ao ressarcimento do seguro pro rata.

Vide comentário acima.

[42] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca.

[43] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato e Paulo Scatulin Bocca.

Seguindo a mesma argumentação apresentada em relação aos itens 1.1.2.2.2 e 1.12.2.3, a ANBIMA sugeriu a alteração das informações relativas aos imóveis para venda em construção de modo a (i) eliminar a indicação do percentual vendido; (ii) substituir o percentual do custo de construção realizado pelo percentual desembolsado; (iii) no campo do custo de construção, eliminar o percentual do custo previsto; e (iv) excluir o item referente às justificativas de desempenho por imóvel.

Na mesma linha, a Rio Bravo sugeriu as seguintes alterações a eliminação da justificativa de desempenho por imóvel.

Vide comentários aos itens 1.1.2.2 e 1.1.2.2.3 acima.

Seguindo a mesma argumentação apresentada em relação ao item 1.1.1.2.6, a ANBIMA e a Rio Bravo sugeriram a eliminação do item 1.1.2.4.3, que trata da opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para a preservação dos imóveis para venda em construção.

Vide comentários ao item 1.1.1.2.6 acima.

A ANBIMA sugeriu a inserção de uma nota de rodapé no item 2 para explicar que os ativos financeiros poderão ser ocultados, contendo a seguinte redação: "[c]*aso o FII possua posições ou operações em curso que possam vir a ser prejudicadas pela sua divulgação, as mesmas poderão ser omitidas (emissor, cnpj e quantidade), registrando-se somente o valor. As operações omitidas deverão ser divulgadas no relatório trimestral seguinte*".

Para essa associação, referida medida estaria em linha com o que é permitido na Instrução CVM nº 409, de 2004, e permitiria que o fundo possa ter suas posições em ativos permitidos ocultados por determinado período caso o gestor julgue que a sua divulgação poderá prejudicar o fundo.

Em sentido semelhante, em relação às informações sobre ativos financeiros, a Rio Bravo sugeriu o ajuste do item 1.2.1 para omitir alguns investimentos, criando a rubrica "títulos omitidos", tal como é feito para fundos com investimento em renda variável regidos pela Instrução CVM nº 409, de 2004.

A CVM esclarece que, diferentemente dos fundos regulados pelos Instrução CVM nº 409, de 2004, os FII não divulgarão a abertura de seus ativos financeiros mensalmente. Além do mais, a migração das informações detalhadas de tais ativos da base mensal para a trimestral visou atender a pleito do mercado no sentido de não prejudicar a estratégia do fundo, mas vedando a possibilidade de ocultação das carteiras.

Vale ainda mencionar que a divulgação da posição detalhada do fundo terá um hiato de tempo que vai de 45 dias a 4 meses e 15 dias, tendo em vista a periodicidade trimestral do informe somada ao prazo para a entrega estabelecido pela norma.

Nesse sentido, a sugestão da ANBIMA e da Rio Bravo não parece adequada.

No que diz respeito às informações sobre aquisições e alienações (itens 2 a 2.2.2), a ANBIMA e a Rio Bravo comentaram que os percentuais que os valores dos imóveis ou terrenos representam deveriam ser indicados em relação ao total do patrimônio líquido, e não do total investimento pelo fundo.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. Tendo em vista as características dos passivos dos FII (como as obrigações por conta da cessão de recebíveis para fins de securitização), as métricas previstas pela Minuta poderiam ser distorcidas. Por outro lado, a CVM entende que a divulgação de um percentual em relação ao total investido e ao patrimônio líquido mitigaria os riscos advindos da leitura individual de cada uma das métricas.

Ao analisar as informações sobre as aquisições e alienações descritas no informe trimestral, a Rio Bravo sugeriu a alteração dos itens 2.1.1, 2.1.2 e 2.2.1 para excluir a referência a "outras características relevantes".

Enquanto isso, a ANBIMA sugeriu a alteração da nota de rodapé que explicava quais seriam essas características e indicou que não deveriam ser descritos no informe os direitos que o fundo detém sobre os imóveis (incluindo os principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos). Para a associação, a divulgação desse tipo de informação poderia prejudicar negociações futuras do fundo e até mesmo causar desconforto entre as partes dos contratos.

As sugestões da ANBIMA e da Rio Bravo não parecem pertinentes. No entanto, em linha com o que já foi comentado neste relatório, por se tratar de matéria sensível, a CVM entende ser dispensável a divulgação de informações sobre as opções de compra e venda, por dispor sobre negócios que podem não ocorrer, ou que dependem de fatores diversos para a sua concretização.

Por fim, a CVM considera adequada a possibilidade de ocultar algumas informações para fundos exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, desde que não listados, conforme Nota 6 do Informe Trimestral.

CVM Comissão de Valores Mobiliários

No item 3.1, relativo à rentabilidade garantida, a ANBIMA sugeriu o ajuste do subitem 3.1.1 para a inserção de informações sobre condições especificas de garantias. Com isso, seriam contemplados os fundos em que a rentabilidade garantida não advém de imóveis, mas, sim, em função de emissão de cotas ou quaisquer outras condições específicas.

O item 3.1 não se refere apenas às garantias que advêm de imóveis. A relação disposta em tal item trata unicamente da indicação dos ativos sujeitos à garantia, sejam imóveis ou não. Por outro lado, as condições específicas da garantia devem ser divulgadas na última coluna do item.

Sem prejuízo dessas observações, a CVM entendeu ser pertinente ajustar a redação da coluna "Nome do Garantidor" para "Garantidor", esclarecendo que a garantia em si pode advir também de outros instrumentos, conforme considerações apresentadas pela ANBIMA.

Em linha com o que foi proposto em relação ao informe mensal, a ANBIMA sugeriu que sejam transferidas para o informe trimestral dos FII as informações referentes às demonstrações do resultado contábil e financeiro. Além disso, a associação considerou que seria pertinente (i) a inserção, dentre essas informações, de item relativo aos "Ativos Imobiliários – Estoques" e receitas de alugueis; e (ii) a segregação dos ativos imobiliários representados por títulos e valores mobiliários, de forma a criar maior padronização.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA também sugeriu que, nas demonstrações trimestrais do resultado contábil e financeiro dos FII, seja excluída a divulgação dos custos não incorridos pelos fundos (como os encargos do departamento técnico habilitado a prestar o serviço de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, escrituração de cotas, tesouraria e gestão de valores mobiliários), uma vez que estes constariam da taxa de administração e não seriam relevantes para os cotistas. Além disso, essas informações, por serem comerciais, poderiam prejudicar as negociações do administrador.

Tendo em vista as considerações apresentadas pela ANBIMA, a CVM considerou ser pertinente ajustar o rol de despesas a serem divulgadas, a fim de (i) eliminar determinadas despesas em função de seu caráter extraordinário ou montante inexpressivo; e (ii) consolidar rubricas menores, tais como despesas com a realização de assembleias e registro para negociação em mercado secundário.

No entanto, em relação às despesas que compõem a taxa de administração, a CVM entende ser relevante divulgar ao menos o valor pago a título de performance, para fins de melhor comparação entre os diversos fundos.

Também em linha com o que já foi comentado sobre o informe mensal, a ANBIMA sugeriu a transferência, para o informe trimestral, das informações sobre a distribuição de resultado financeiro. No entanto, a associação propôs que, para a divulgação desses dados, seja utilizado o modelo proposto no ofício 024/2014, encaminhado em 5.8.2014, que trata do OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 .

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.11.1.3. Informe anual (art. 39-V)

A BM&FBOVESPA sugeriu que o informe anual constante do Anexo 39-V da Minuta fosse ajustado para a reorganização de seu conteúdo de forma estratégica e por ordem de relevância.

Com base nas inclusões, exclusões e realocações de itens propostas pela BM&FBOVESPA, o informe anual deveria ser integrado pelos seguintes itens: (i) Dados cadastrais do fundo; (ii) Prestadores de serviços; (iii) Investimentos do FII; (iv) Programa de investimentos; (v) Riscos incorridos pelos cotistas; (vi) Análise do administrador sobre resultado do fundo; (vii) Remuneração do administrador; (viii) Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes; (ix) Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos; (x) Assembleia geral; (xi) Governança; (xii) Cotistas relevantes; (xiii) Transações com partes relacionadas; (xiv) Política de divulgação de informações; (xv) Política de negociação de cotas, e (xvi) Informações Financeiras.

Seguindo a ordem acima mencionada, a BM&FBOVESPA fez os seguintes comentários sobre o conteúdo do informe anual:

i) no item 1, referente aos principais dados cadastrais do fundo, deveriam ser inseridas as características mais relevantes do FII, permitindo a sua identificação (data de constituição, ISIN da cota, diretor responsável, endereço, tipo de administração, público alvo, prazo de duração, data de autorização de funcionamento, quantidade de cotas em circulação no mercado, administradora do mercado, e-mails, telefones, mandato, enquadramento da estratégia atual, exercício social);

a. nessa proposta, o campo “mandato” do fundo diz respeito ao tipo de investimento inicial a que foi destinado, ao cumprimento de seu objeto e política de investimento, e possui quatro classificações: renda, desenvolvimento, títulos e valores mobiliários e híbrido;

b. o campo "enquadramento da estratégia atual" corresponderá ao segmento em que o fundo está enquadrado no momento do preenchimento do formulário (como exemplo, um fundo que possui mandato inicial para "desenvolvimento" pode, por estratégia do administrador e/ou condições de mercado, estar atuando no segmento de "renda")

c. os campos relativos às informações do administrador (nome e CNPJ) foram deslocados para um quadro abaixo, no qual também foi incluído "breve histórico do administrador e do fundo";

d. assim, informações cadastrais seriam concentradas em um só grupo, detalhando e ampliando a qualidade das que já constavam do formulário;

e. foram inseridos campos para as informações relativas à atualização do formulário, quais sejam, "referencia do formulário", "data de atualização", "responsável pelo formulário" "nome", "e-mail" e "telefone";

f. o antigo item 15, que trata do mercado onde as cotas são negociadas, foi realocado para este item 1, no qual também foi incluído o campo "Entidade administradora de mercado organizado";

ii) na nova proposta, o Item 2 ("Prestadores de serviços"), antigo item 10, foi alterado para inclusão do "escriturador" e "total das despesas realizadas com prestadores de serviço no último ano", completando, assim, a relação dos principais prestadores de serviço do fundo;

iii) o Item 3 ("Investimentos do FII"), antigo item 1, foi alterado para a inclusão dos campos "Breve descrição sobre o objeto e a Política de Investimento", "Informações sobre o atual segmento de atuação", "Principais clientes" (notadamente os que detenham mais de 10% das cotas), e "Ativos relevantes", os quais estariam em linha com o que é adotado no Formulário de Referência e seriam relevantes para a avaliação do fundo como um todo;

iv) o item 11 ("Governança"), subitem 11.1, antigo item 12, subitem 12.1, que trata do representante de cotistas, foi alterado para a transformação de seus campos em forma de formulário para o tipo grupo/campo "texto".

a. a alteração promovida para o grupo/campo "texto" segue a mesma sistemática já utilizada no Formulário de Referência, já que futuramente este formulário poderá ser adaptado para utilização em sistema eletrônico próprio;

v) ainda no subitem 11.1, o campo "Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos" foi complementado para que sejam incluídas as principais informações sobre o currículo do representante e o campo "Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos" foi complementado para que sejam incluídas informações sobre a declaração de condenação, ambos em forma de grupo/campo "texto";

vi) o item 11 "Governança", subitem 11.2, antigo item 12, subitem 12.2, que trata do diretor responsável, foi alterado para inclusão do campo "Cargo exercido na Administradora" e

realocação do campo "data de inicio na função" e transformação dos campos em forma de formulário para o tipo grupo/campo "texto";

vii) ainda no subitem 11.2, o campo "Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos" foi complementado para que sejam incluídas as principais informações que devem constar sobre o currículo do administrador e o campo "Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos" foi complementado para que sejam incluídas informações sobre a declaração de condenação, ambos em forma de grupo/campo "texto";

viii) nos itens 11.1 e 11.2 foram sugeridas exclusões de informações referentes a FII investidos pelo representante de cotistas e pelo diretor responsável, as quais não seriam relevantes para integrar o formulário ora em análise;

ix) o Item 12 ("Cotistas Relevantes"), subitem 12.1 ("quantidade de cotistas"), antigo item 13, subitem 13.1, foi complementado com a inclusão da informação "quantidade", antes da "porcentagem de cotas detidas em relação ao total emitido", "de cotas detido por PF" e "detido por PJ";

x) o Item 12 ("Cotistas Relevantes"), subitem 12.2 ("quantidade de cotistas"), antigo item 13, subitem 13.2, foi complementado com a inclusão da informação "Possui vínculo com o Administrador ou Gestor? (SIM ou NÃO)", a fim de permitir a identificação de eventual conflito de interesse e reflexos de ordem tributária;

xi) no Item 13 ("Transações com partes relacionadas"), subitem 13.1, antigo item 14, subitem 14.1, o termo "ativo negociado" foi substituído por "objeto da transação" com o objetivo de facilitar a leitura do relatório por parte do investidor;

xii) o Item 16 ("Informações Financeiras") foi incluído a exemplo do adotado no Formulário de Referência e tem por objetivo a consolidação das principais informações financeiras do fundo; e

xiii) os demais itens não citados acima não sofreram alterações, somente foram renumerados em razão das realocações dos demais itens.

As informações adicionais ao Informe Anual, conforme propostas pela BM&FBOVESPA, são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

Tanto a ANBIMA quanto a Rio Bravo indicaram que deveria ser corrigida a referência cruzada feita no item 2 do informe anual ao item 1.2.

A sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

No item 5 do informe anual, a ANBIMA sugeriu (i) que a indicação do valor de mercado dos ativos do FII seja substituída pela indicação do valor contábil dos imóveis, ou ações ou cotas de

sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (ii) que fosse excluída a referência à data da última avaliação técnica.

Segundo a associação, os valores apresentados no informe devem estar de acordo com o que consta em seu respectivo balancete, seguindo os critérios contábeis utilizados na Instrução CVM nº 516, de 2011. Estes critérios não são necessariamente idênticos aos que constam no laudo de avaliação, pois, por exemplo, os imóveis podem estar em construção ou, do momento da emissão do laudo até o fim do período, benfeitorias podem ser executadas e contabilizadas como investimentos. Além disso, a ANBIMA comentou que deveriam ser alterados os ativos a serem apresentados, pois os ativos financeiros, que são precificados de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador já serão apresentados nos informes trimestrais, não sendo aplicável a realização de laudo de avaliação.

Em sentido semelhante, a Rio Bravo sugeriu que a indicação do valor de mercado dos ativos do FII deveria ser substituída pela indicação do valor contábil dos ativos do FII, pois as primeiras avaliações seriam informações muito estratégicas para a gestão dos fundos e as avaliações anuais dos imóveis já seriam disponibilizadas aos cotistas.

Com base nos comentários acima indicados, a CVM entende ser pertinente a alteração da denominação deste item para "Valor contábil dos ativos imobiliários do FII", com a inclusão de uma coluna para indicar se o ativo está contabilizado ao custo ou valor justo, nos termos da Instrução CVM nº 516, de2011. Com isso, não é mais aplicável a apresentação de ativos financeiros mantidos para atender as necessidades de liquidez do FII. Ainda, a coluna referente à "Data da última avaliação técnica realizada" foi removida, tendo em vista que mesmo que o administrador se baseie em laudo técnico emitido em data-base diferente da data de encerramento do exercício, o valor justo deve ser atualizado para a respectiva data de encerramento do exercício.

Considerando os comentários da ANBIMA, a CVM reforça que as benfeitorias realizadas em ativos imobiliários avaliados ao valor justo e que, nos termos da Instrução CVM nº 516, de 2011, possam ser consideradas como um ativo devem necessariamente alterar o respectivo valor justo desde a última avaliação técnica até a data-base de divulgação.

Em relação ao item 9.1 do informe anual, a ANBIMA sugeriu que esclareça que os endereços nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas podem ser apenas eletrônicos.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A Rio Bravo sugeriu a exclusão do subitem "i" do item 9.2, que prevê a indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para "*a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas*".

Essa sugestão não é pertinente. A CVM entende que, para dar efetividade ao direito assegurado aos cotistas, é relevante a indicação dos meios pelos quais poderão ser encaminhadas propostas à ordem do dia de assembleias gerais.

Em relação aos prestadores de serviço listados nos itens 10.1 a 10.7 do Informe Anual, o SECOVI-SP sugeriu que seja exigida somente a indicação de sua razão social e CNPJ, sem necessidade de especificação de telefone e endereço. Além disso, o mesmo participante sugeriu que, no item 10.8, seja exigida a indicação somente dos prestadores de serviço que representem mais de 10% das despesas do fundo.

Em relação ao item 10.8, a ANBIMA sugeriu que seja exigida a divulgação de informações somente sobre os prestadores de serviço que representem valor superior a 5% das despesas totais do fundo. Com essa medida, a associação entende que seriam prestadas aos cotistas somente as informações que sejam relevantes.

Por sua vez, a Rio Bravo sugeriu a exclusão do item 10.8.

Com base nos comentários, a CVM entende ser pertinente a divulgação das informações com base em critério de relevância do prestador de serviços em relação às despesas do fundo. Nesse sentido, foi alterado o critério de divulgação para prever apenas a disponibilização dos prestadores de serviços que representem mais de 5% das despesas do fundo.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do item 11.1 do informe anual em razão das discussões sobre a base de cálculo da taxa de administração.

Considerando os comentários feitos às sugestões apresentadas pela própria Rio Bravo quanto à base de cálculo da taxa de administração, a CVM entende que essa sugestão não é pertinente.

Destacando a violação ao sigilo bancário e as normas a que estão sujeitos tais agentes, a ANBIMA, a Rio Bravo e o SECOVI-SP sugeriram a alteração dos itens 12.1 e 12.2 para excluir a menção à quantidade de cotas detidas pelo representante de cotistas em outros fundos, bem como a menção à participação do diretor responsável pelo FII no próprio fundo administrado e em outros fundos. A

ANBIMA ressaltou, ainda, que as instituições financeiras já teriam controle sobre as participações detidas por seus funcionários.

O GRIFI comentou que dados sensíveis, como a participação detida pelos diretores responsáveis pelo FII, pelos representantes de cotistas e por cotistas relevantes (itens 12.1, 12.2 e 13.2), não devem ser divulgados, tendo em vista a exposição a que tais pessoas seriam sujeitas e a possibilidade de discussão judicial sobre a revelação de seu patrimônio. Alternativamente, o grupo propôs que a CVM obtenha essas informações, mas que não as divulgue.

No mesmo sentido, Luiz Gustavo Aurnheimer Vieira sugeriu a exclusão, nos itens 12.1 e 12.2 do Anexo 39-V, das informações relativas a outros FII investidos, outros fundos e condenações criminais e administrativas. Para esse participante, essas informações levariam à exposição excessiva dos representantes de cotistas e diretores. Quanto às condenações, o participante argumentou que se trataria de informação desnecessária em vista da exigência de reputação ilibada do diretor e representantes.

Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que a exigência da divulgação de participações detidas pelos representantes de cotistas e diretores em outros fundos de investimento é amparada pelo art. 22, § 1º, V, c/c art. 2º, § 2º, da Lei nº 6.385, de 1976. Além disso, em linha com o proposto pela Minuta, a CVM entende que a divulgação de tais participações configura um indicativo relevante para que os investidores atuais ou potenciais do fundo avaliem o alinhamento de interesses entre os representantes ou diretores responsáveis e o fundo.

Em relação à divulgação de informações sobre os investimentos em FII, em uma nova reflexão, a CVM entende, em linha com o que hoje se aplica às companhias abertas, que a divulgação de informações apenas do próprio FII seja o mais adequado. Nesse sentido os itens 12.1 e 12.2 foram ajustados, a fim de excluir a divulgação de informações de outros FII, e aperfeiçoado no que diz respeito às informações de cotas do próprio fundo, segregando o total de cotas detidas em compradas e vendidas no período por representantes de cotistas e diretores responsáveis.

Ainda assim, tendo em vista a inexpressiva participação dos FII em outros fundos de investimento, que não sejam também FII, a CVM considerou ser possível dispensar a exigência de envio de informações sobre a participação em tais fundos de investimento tanto para os diretores responsáveis, como para os representantes de cotistas.

A ANBIMA ressaltou que, no item 13.2 do informe anual, não deveria ser mencionado o nome dos cotistas do fundo, sob pena de violação das regras pertinentes ao sigilo bancário.

Por outro lado, também tendo em vista as regras sobre sigilo bancário, a Rio Bravo sugeriu a exclusão do item 13.2 do informe anual.

Conforme já mencionado neste relatório, a possibilidade de exigência de divulgação da lista dos detentores de mais de 10% das cotas encontra respaldo no art. 22, § 1º, V, combinado com o art. 2º, § 2º, da Lei nº 6.385, de 1976.

Não obstante, em nova reflexão, a CVM entende que a divulgação da relação de cotistas relevantes, deve estar inserida e ser melhor discutida no âmbito de norma própria que discipline a divulgação de informações na negociação e na aquisição de cotas de FII, bem como os mecanismos de vedação para a sua negociação, nos moldes como ocorre com as companhias abertas, guardadas as devidas proporções. Nesse sentido tal questão será oportunamente debatida em projeto de norma que tratará do tema.

No que diz respeito ao item 14 do informe anual, a ANBIMA sugeriu a substituição da expressão "partes relacionadas" por "partes ligadas", seguindo a definição do art. 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA sugeriu que, no item 16.1 do informe anual, a descrição da política de divulgação de ato ou fato relevante seja substituída pela disponibilização de um link para referido documento, evitando que o informe se torne desnecessariamente longo. Além disso, no mesmo item, a associação sugeriu que seja incluída a indicação da área responsável pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação das informações, se for o caso (antes prevista no item 16.2 junto a indicação dos funcionários responsáveis por tais atribuições).

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA sugeriu a inserção de um novo item 16.2 no informe anual para a disponibilização de link para a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA sugeriu a inserção de um novo item 17 no informe anual para tratar das regras e prazos para chamadas de capital do fundo. Nesse item, seriam descritos: (i) o prazo máximo para

integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos da subscrição de cotas, se for o caso; e (ii) regras e prazos para chamadas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.11.1.4. Outras informações periódicas (art. 39)

A BM&FBOVESPA, o SECOVI-SP e a Rio Bravo sugeriram a exclusão do inciso VII do art. 39 da Instrução CVM nº 472, de 2008, por se tratar de informação relacionada a obrigações de natureza tributária e já prevista em outros dispositivos normativos.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.11.2. Informações eventuais (arts. 41 e 42)

Apesar de não sugerir a alteração da redação, a ANBIMA gostaria de ratificar o entendimento de que a proposta do administrador mencionada no inciso I do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, corresponde a um resumo dos pontos que serão tratados na assembleia geral de cotistas, e não a uma opinião do administrador.

A Rio Bravo discordou da inclusão da proposta de administração no inciso I do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, uma vez que as informações atualmente apresentadas para as assembleias gerais já seriam suficientes para a fundamentação do voto proferido pelos cotistas.

A CVM não considerou a sugestão da Rio Bravo conveniente. A proposta da administração para uma assembleia geral é o documento que deve permitir a compreensão, pelos cotistas, das matérias incluídas pelo administrador na ordem do dia das assembleias gerais. Nesse sentido, a proposta deve contemplar (i) detalhes sobre as matérias sugeridas para a ordem do dia (como características principais, fundamentação e impactos sobre o fundo); e (ii) outras informações que o administrador julgue relevantes para ciência ou convencimento dos cotistas, mas que não estejam contempladas nos demais documentos disponibilizados a esses investidores.

A ANBIMA sugeriu a alteração do inciso V do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, na divulgação da avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos adquiridos pelo fundo, poderiam ser excetuados, a critério do administrador, os itens que possam impactar a estratégia de gestão do fundo. Com essa proposta a ANBIMA buscou evitar que sejam prejudicados negócios do fundo em andamento, similares àqueles já concluídos.

O SECOVI-SP e a Rio Bravo discordaram da inserção, no inciso V do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, da obrigatoriedade de divulgação do laudo de avaliação relativo aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo. De acordo com esses participantes, por conter informações estratégicas, a divulgação desse documento poderia afetar as relações comerciais, estratégias e gestão do FII, bem como prejudicar negócios em andamento ou futuros, como a compra e venda ou locação de ativos. Para a Rio Bravo, apesar de o laudo tratar de um negócio já concluído, a sua divulgação poderia afetar outros correlatos.

A CVM entende que a disponibilização dos laudos de avaliação é relevante para análise por parte dos cotistas e analistas de mercado, sendo salutar para o desenvolvimento da indústria de FII e redução das assimetrias informacionais existentes entre seus participantes. No entanto, considerando os comentários acima e aqueles feitos em relação ao art. 12 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a CVM entende que poderão deixar de ser divulgadas as informações relativas ao item 7 do Anexo 12.

Ainda, a CVM entendeu que nos casos de fundos não listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e, cumulativamente, sejam exclusivos, dedicados exclusivamente aos investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos da Instrução CVM nº 555, de 2014, a divulgação das avaliações de que trata o inciso V do **caput** pode ser facultada, porém deve ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requerido.

A Uqbar concordou com a inserção do inciso VI do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, segundo o qual o administrador deve disponibilizar aos cotistas a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo. No entanto, frisou que essa divulgação não deveria se limitar aos cotistas, mas se estender ao público em geral, de forma a permitir a análise dessas informações por investidores interessados em adquirir cotas do fundo, bem como permitir a comparação de dados por cotistas de outros fundos.

A CVM entende que, por força do disposto no art. 42 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a sugestão da Uqbar já se encontra contemplada nessa norma.

A Uqbar também sugeriu que seja exigida a divulgação da avaliação dos imóveis, bem e direitos de uso no caso de alienação pelo fundo e que, em vista da previsão, na Instrução CVM nº 516, de 2011, de que os ativos sejam continuamente avaliados a valor justo, seja exigida a divulgação do documento referente à nova avaliação sempre que esta ocorrer.

CVM Comissão de Valores Mobiliários

A CVM considera que a adoção dessas sugestões da Uqbar demandaria maior discussão com os demais participantes da indústria de FII, o que não foi feito no âmbito desta audiência pública. Ainda assim, é importante esclarecer que as demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário permitem o acompanhamento do valor atribuído a cada um dos ativos que compõem o patrimônio dos respectivos fundos.

Em linha com os comentários feitos ao art. 32 da Minuta, a BM&FBOVESPA sugeriu a inserção de um novo inciso no art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para exigir a divulgação, pelo administrador, das políticas de divulgação de ato ou fato relevante e de negociação das cotas do fundo, caso existente.

A disponibilização de política de divulgação de ato ou fato relevante foi exigida no âmbito do Informe Anual proposto pela Minuta (Anexo 39-V à Instrução CVM nº 472, de 2008). De forma semelhante, a CVM entende ser conveniente a possibilidade de divulgação, por meio de link no mesmo documento, à política de negociação de cotas do fundo, se houver.

Com base nas exigências feitas pela Instrução CVM nº 480, de 2009, às companhias abertas, a BM&FBOVESPA sugeriu a inserção de outro inciso no mesmo art. 41 para exigir a divulgação, pelo administrador, do sumário das decisões tomadas em assembleia geral de cotistas no mesmo dia de sua realização.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do art. 41, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para incluir, a título de exemplo, outros eventos que poderiam vir a caracterizar fatos relevantes, tais como: (i) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; (ii) alteração do gestor ou administrador; (iii) fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; (iv) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas do fundo; (v) cancelamento da listagem do fundo ou exclusão de negociação de suas cotas; (vi) desdobramentos ou grupamentos de cotas; e (vii) emissão de cotas.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A Rio Bravo sugeriu a alteração do inciso II do art. 41, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para substituir o "atraso para o recebimento" pela "inadimplência" de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo.

Em relação ao mesmo dispositivo, o SECOVI-SP solicitou que fosse esclarecido qual percentual representaria um percentual significativo dentre as receitas do fundo e o Salusse Marangoni Advogados sugeriu que a CVM desenvolva um estudo para determinar tal percentual.

A Rio Bravo sugeriu um ajuste na redação do inciso VI do mesmo dispositivo para especificar que seria exemplo de fato relevante somente a propositura de ação judicial que possa afetar a situação econômico-financeira do fundo em percentual significativo.

A CVM não considerou pertinentes os comentários descritos acima. É importante esclarecer que a avaliação da relevância de um determinado fato depende da análise, pelo administrador, das circunstâncias de cada caso concreto e dos impactos desse fato para um fundo específico. Assim, não compete à CVM determinar, a priori, o que é relevante ou não para cada fundo.

Justamente para permitir uma análise circunstanciada de cada situação envolvendo um fundo, o art. 41, § 2º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, contempla um rol exemplificativo de fatos relevantes. Isso significa que outras hipóteses, além daquelas ali descritas, podem configurar fatos relevantes para um fundo específico. Da mesma forma, é possível que situações exemplificadas no mesmo dispositivo não sejam consideradas relevantes pelo administrador diante de um caso concreto.

O Salusse Marangoni Advogados notou que no inciso IV do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, conforme proposto pela Minuta, não há previsão "*de quanto tempo após a divulgação de fatos relevantes deverá haver a disponibilização do respectivo documento/informação para os cotistas*". Considerando os potenciais impactos dos fatos relevantes, esse participante sugeriu que o dispositivo acima mencionado seja alterado de modo a prever que os fatos relevantes devem ser disponibilizados aos cotistas "*imediatamente após a sua divulgação*".

Em resposta ao comentário do Salusse Marangoni Advogados, a CVM esclarece que a divulgação de fatos relevantes deverá ocorrer nos termos do art. 42 da Instrução CVM nº 472, de 2008. Nesse sentido, o envio de qualquer informação aos cotistas (por exemplo, por meio eletrônico) deverá ocorrer simultaneamente à divulgação da mesma informação na página do administrador na rede mundial de computadores e ao seu envio à CVM e à administradora do mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, por meio do sistema de envio de documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A BM&FBOVESPA sugeriu a inclusão de um novo parágrafo no art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que qualquer cotista ou grupo de cotistas representando um mesmo interesse, direta ou indiretamente, que ultrapassar, para cima ou para baixo, os patamares de 5%, 10%, 15% e assim sucessivamente, das cotas do FII deve enviar imediatamente ao administrador: (i) nome e qualificação, indicando o número de inscrição no CNPJ ou CPF; (ii) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração de que os negócios não objetivam alterar a estrutura administrativa do fundo; e (iii) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de cotas de emissão do fundo.

Junto a essa sugestão, a BM&FBOVESPA propôs a inclusão, no rol de informações do **caput** do art. 41, de comunicado ao mercado contendo as informações acima mencionadas.

A CVM entende que a adoção da sugestão apresentada pela BM&FBOVESPA demandaria maior discussão com os demais participantes da indústria de FII, o que não foi feito no âmbito desta audiência pública. No entanto, conforme exposto acima em relação aos comentários do item 13.2 do Informe Anual, a CVM tratará do tema em projeto específico que discipline a divulgação de informações na negociação e na aquisição de cotas de FII, bem como os mecanismos de vedação para a sua negociação, em linha com a regulamentação referente às companhias abertas.

3.12. Patrimônio (art. 45)

A BM&FBOVESPA sugeriu a alteração do **caput** do art. 45 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, tal como mencionado no art. 15, I, da mesma instrução, o FII pode participar tanto de empreendimentos imobiliários quanto de outros investimentos.

Além disso, a BM&FBOVESPA ressaltou que, em função da menção a cotas de fundos de investimento nos incisos II, IV e V do art. 45, essas referências poderiam ser fundidas em um mesmo inciso.

Essas sugestões não são pertinentes.

Em primeiro lugar, a CVM ressalta que, nos termos da Lei nº 8.668, de 1993, os fundos de investimento imobiliário são destinados a investimentos em empreendimentos imobiliários, sendo autorizado, nos termos do art. 45 da Instrução CVM nº 472, de 2008, que esses investimentos se deem de maneira direta ou indireta. Nesse sentido, o primeiro comentário feito pela BM&FBOVESPA não parece necessário.

Em segundo lugar, a CVM esclarece que o inciso II do art. 45 se refere de maneira genérica a fundos de investimento e permite a aquisição de cotas de fundos não especificados na Instrução CVM nº 472, de 2008, desde que tenham como objeto atividades preponderantes permitidas aos fundos. Por outro lado, o inciso IV aborda os requisitos que devem ser observados para os investimentos em cotas fundos de investimento em participações.

O LCCF Advogados sugeriu a alteração da redação do art. 45, VII, da Instrução CVM nº 472, de 2008, de forma a deixar claro que os certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios passíveis de aquisição por um FII podem ter sido objeto de oferta pública ou de dispensa de registro de oferta pública.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

A ANBIMA, o MHM, o PMKA, o SECOVI-SP, a Rio Bravo e o Stocche Forbes sugeriram a inclusão de um novo inciso no art. 45 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para permitir a inclusão da letra imobiliária garantida dentre os ativos por meio dos quais o FII pode participar de empreendimentos imobiliários. Além disso, o SECOVI-SP sugeriu a menção a qualquer outro título de crédito com lastro imobiliário.

A primeira sugestão acima mencionada é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008. No entanto, a CVM entende que não seria conveniente a inserção de uma autorização genérica tal como aquela sugerida pelo SECOVI-SP.

A ANBIMA e o SECOVI-SP sugeriram a alteração do art. 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo fundo devem ser objeto de avaliação prévia pelo administrador (e não apenas pelo gestor ou terceiro independente), tendo em vista que essa avaliação seria de sua competência e que o fundo pode não ter gestor.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

O SECOVI-SP mencionou que os recursos captados pelo FII no âmbito de ofertas públicas podem não estar investidos nos ativos-alvo por motivos diversos do cronograma físico-financeiro das obras constantes do prospecto. Por isso, esse participante sugeriu a alteração do art. 46 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para excluir a menção a tal cronograma.

Essa sugestão não parece pertinente. A CVM não vislumbra quais outros motivos seriam relevantes o suficiente para justificar o desenquadramento do FII.

O SECOVI-SP sugeriu a inserção de um novo artigo na Instrução CVM nº 472, de 2008, para deixar claro que os recursos investidos por força da política de investimento do FII ou por necessidade inerente à manutenção dos ativos do FII poderão ser deduzidos da base de cálculo do lucro apurado sob regime de caixa para fins de distribuição de rendimentos.

Considerando que a exigência de distribuição semestral de 95% dos lucros auferidos segundo o regime de caixa decorre do art. 10, § único da Lei nº 8.668, de 1993, a CVM entende que a sugestão dada pelo SECOVI-SP não é conveniente. Além disso, a CVM faz referência ao Ofício Circular CVM/SIN/SNC/N° 01/15, que trata da distribuição de rendimentos dos fundos de investimento imobiliário.

3.13. Encargos do fundo (art. 47)

O Grupo de Pessoas Físicas[44] sugeriu a alteração do inciso I do artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a excluir a possibilidade de pagamento de taxa de desempenho (performance) pelo fundo. Adicionalmente, o investidor reiteraram os comentários já feitos sobre o cálculo da taxa de administração.

Vide comentários ao item 3.10.5.

Em vista do art. 47, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, Nelson de Mello Gonçalves sugeriu que a CVM calculasse as taxas de administração e divulgasse em sua página na rede mundial de computadores tanto o valor da taxa previsto em regulamento quanto os ajustes aprovados em assembleias gerais. Para promover maior transparência e por ter todas as "informações técnicas e dados históricos atualizados, além dos processos de cálculos", a CVM poderia fornecer tais informações aos cotistas.

Essa sugestão não é pertinente. O cálculo das taxas de administração não está compreendido dentre as competências atribuídas por lei à CVM.

O Grupo de Pessoas Físicas[45] e o GRIFI sugeriram a alteração do inciso III do artigo 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, de modo a excluir, dentre os encargos do fundo, os gastos com

[44] Com exceção de Paulo Scatulin Bocca e Sérgio René Pessoa Vila Nova Filho.

[45] Com exceção de André Coelho de Mattos, Paulo Scatulin Bocca.

correspondências e exigir que todos os comunicados com os cotistas sejam feitos por meio eletrônico. Segundo o GRIFI, em função dos custos incorridos pelos fundos, o envio de correspondências pelo correio deveria ser limitado aos cotistas que assim solicitarem ou que não tiverem endereço eletrônico.

Essa sugestão não é pertinente. Não obstante seja facultado aos regulamentos dispor sobre o envio de correspondências por meio eletrônico, a CVM entende que, se existentes, os custos incorridos com o envio de correspondências físicas devem ser arcados pelo fundo, e não pelo administrador.

A BM&FBOVESPA sugeriu que seja mantida a possibilidade de os custos da distribuição de cotas serem atribuídos ao fundo, discordando da proposta da Minuta para o art. 47, IV. A participante ressaltou que se trata de prática comum em grande parte das ofertas públicas, as quais são, via de regra, de interesse da comunhão de cotistas que, por sua vez, podem estabelecer taxa de ingresso para os novos investidores para fazer frente às despesas incorridas pelo fundo no processo de distribuição.

O Stocche Forbes também discordou da proposta da Minuta para a exclusão dos gastos da distribuição primária de cotas dentre os encargos que podem ser suportados diretamente pelo FII. Esse participante mencionou que, tendo em vista que as distribuições primárias de cotas se destinam à captação de recursos para o próprio FII em benefício de todos os seus cotistas, haveria razões para justificar o pagamento das respectivas despesas pelo fundo, o que também seria a prática do mercado. Como consequência dessa sugestão, o Stocche Forbes destacou que, sendo uma despesa do fundo, também deveria ser mantida a caracterização de situações de conflito de interesses em caso de contratação de pessoas ligadas ao administrador para a prestação dos serviços de distribuição.

A CVM entende que a atribuição dos custos da distribuição de cotas ao fundo decorre das regras atualmente constantes dos arts. 34 e 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e reconhece que a alteração do dispositivo comentado pela BM&FBOVESPA e do Stocche Forbes foi pleiteada por outros participantes da indústria de FII previamente à realização desta audiência pública.

Ainda assim, a CVM entende que a atribuição dos custos da distribuição ao fundo poderá ser objeto de apreciação pelo administrador do fundo quando de sua constituição ou pelos cotistas posteriormente reunidos em assembleia geral.

Considerando que o representante de cotistas não seria um prestador de serviços do fundo, a ANBIMA sugeriu que a sua remuneração não seja mencionada no inciso VIII do art. 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, mas em um novo inciso separado. Além disso, a fim de deixar claro aos cotistas o valor despendido com as atividades de fiscalização, a ANBIMA sugeriu que as despesas incorridas pelo representante sejam incorporadas à sua remuneração.

A ANBIMA também mencionou que, a fim de não prejudicar a rentabilidade do fundo com despesas excessivas, o regulamento do fundo deveria prever o valor máximo das despesas que o representante de cotistas poderá incorrer no desempenho de sua atividade, nos moldes do que é estabelecido no art. 27, IX e XI da Instrução CVM nº 391, de 2003.

O SECOVI-SP discordou da alteração proposta pela Minuta para o inciso VIII do art. 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, e indicou que a remuneração dos representantes de cotistas não deveria ser considerada como um encargo do fundo.

A CVM considera pertinentes os comentários feitos pela ANBIMA para a indicação da remuneração do representante de cotistas em um inciso separado o art. 47 e para a autorização, em assembleia geral, de um valor máximo para as despesas por ele incorridas. Ademais, a CVM reitera os comentários aos itens 3.8 e 3.9.13.

Em relação ao inciso XII do art. 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, Rodrigo Carvalho Lopes dos Santos comentou que os gastos decorrentes de avaliações obrigatórias não deveriam ultrapassar 0,05% do patrimônio líquido do fundo.

Essa sugestão não é pertinente. A CVM entende que a padronização do valor máximo despendido com as avaliações obrigatórias pode não ser adequada a todos os fundos e que, até o momento, não foram apresentados dados suficientes para se avaliar a pertinência do valor proposto pelo participante acima indicado.

O SECOVI-SP sugeriu a alteração do inciso XIII do art. 47 da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, além dos gastos necessários à manutenção, conservação e reparo dos imóveis integrantes do seu patrimônio, sejam também considerados como encargos do fundo os gastos com a administração desses imóveis.

A CVM entende que essa sugestão não é pertinente, pois as atividades mencionadas pelo SECOVI-SP são inerentes à administração de FII e devem ser remuneradas com base na taxa de administração.

3.14. Transformação, incorporação, fusão e cisão (art. 49)

Para Nelson de Mello Gonçalves, o art. 49 da Instrução CVM nº 472, de 2008, deveria ser ajustado para (i) contemplar regras sobre operações de fusão que envolvam todos os ativos mencionados

no art. 45 da mesma instrução; (ii) prever que operações de transformação, incorporação, fusão e cisão devam ter como base critérios patrimoniais do fundo; (iii) prever que, em operações de incorporação, o patrimônio do fundo incorporador deva ser alterado mediante a emissão de tantas novas cotas quantas necessárias para viabilizar a incorporação, sendo permitido o desdobramento de cotas para permitir o tratamento de frações; (iv) prever que competirá ao administrador expor os motivos e benefícios da operação (aumento de liquidez, diversificação de investimento, flexibilidade da gestão, redução das despesas em percentual do patrimônio líquido, otimização de taxas de registro da CVM e BM&FBOVESPA, honorários de auditoria).

Em relação às operações de incorporação, Nelson de Mello Gonçalves sugeriu que a Instrução CVM nº 472, de 2008, estabeleça que as cotas atribuídas a todos os cotistas dos fundos incorporados assegurem os mesmos direitos, bem como regule as alterações necessárias ao regulamento do fundo incorporador para ajustar (i) a política de investimento; (ii) a permissão à realização de operações com derivativos, inclusive para fins de garantias; (iii) os fatores de risco do fundo; (iv) os encargos e estimativas de custos; e (v) quoruns de deliberação.

Ainda, Nelson de Mello Gonçalves sugeriu que a norma preveja diretrizes para a votação de operações de transformação, incorporação, fusão e cisão em assembleia geral. Como exemplo, esse participante sugeriu que a assembleia tivesse que deliberar sobre (i) "proposta de transformação das cotas, conforme protocolo de incorporação"; (ii) relação de troca aplicável; (iii) novo regulamento; e (iv) data da efetivação da operação. Ademais, o mesmo participante sugeriu que essas matérias sejam aprovadas ou reprovadas como um todo, por maioria.

Por meio dessas propostas, Nelson de Mello Gonçalves entende que serão fomentadas as fusões e incorporações no mercado de fundos imobiliários, bem como promovido o aumento de liquidez e do volume negociado.

Essa sugestão não parece conveniente, cabendo reforçar os comentários feitos pela CVM no item 3.9.4.

3.15. Liquidação (art. 52)

Em linha com o que foi proposto em relação ao inciso XI do art. 18 da Instrução CVM nº 472, de 2008, a ANBIMA sugeriu a alteração do art. 52 da mesma instrução para esclarecer que as hipóteses de liquidação estabelecidas em regulamento independem de prévia deliberação em assembleia geral, não obstante o fato de a liquidação antecipada acarretar a alteração do prazo de duração do fundo.

Vide comentários ao item 3.9.1.

A ANBIMA destacou que o regulamento seria o documento adequado para, caso exista, a descrição dos mecanismos de liquidação antecipada e que, considerando que as cotas de emissão do FII podem ser distribuídas por meio de ofertas com esforços restritos, seria pertinente a exclusão da referência ao prospecto no art. 52.

Essa sugestão é pertinente e foi refletida na Instrução CVM nº 472, de 2008.

3.16. FII para investidores qualificados (art. 55)

A ANBIMA propôs a alteração do art. 55, I, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que, tal como sugerido em relação ao art. 11 da mesma instrução, os fundos destinados a investidores qualificados possam admitir a utilização de títulos e valores mobiliários, bem como de imóveis, direitos relativos a imóveis ou qualquer outro ativo previsto no art. 45, desde que compatível com a política de investimento do fundo, para a integralização de cotas.

O SECOVI-SP sugeriu a alteração do art. 55, V, da Instrução CVM nº 472, de 2008, para prever que o fundo destinado exclusivamente a investidores qualificados, desde que previsto em seu regulamento, pode prever a existência de cotas com direitos ou características especiais quanto ao exercício do direito de voto.

Vide comentários aos itens 3.2 e 3.5.

3.17. Disposições finais e transitórias

O Grupo de Pessoas Físicas[46] sugeriu a alteração do artigo 57 da Instrução CVM nº 472, de 2008, que trata da aplicação de multa cominatória diária, pela CVM, em caso de descumprimento dos prazos previstos nessa instrução, de modo que a multa seja calculada como um percentual do valor da taxa de administração arrecadada pelo administrador no mês anterior e seja revertida ao rendimento dos cotistas.

O Grupo de Pessoas Físicas[47] também propôs que o percentual acima mencionado deveria ser de, no mínimo, 10%.

[46] Com exceção de João Roberto Roiffé Gobbato, Paulo Scatulin Bocca.

[47] Com exceção de Alaudio F. Amaral Neto, João Roberto Roiffé Gobbato, Paulo Scatulin Bocca.

Em relação ao mesmo dispositivo, o GRIFI comentou que o valor da multa sugerido na Minuta seria irrisório e que não inibiria o descumprimento de obrigações fundamentais dos administradores, como as de divulgação de informações. Por isso, o grupo sugeriu que o valor proposto fosse aumentado em pelo menos dez vezes.

Essas sugestões não parecem pertinentes. Em primeiro lugar, cumpre esclarecer que a imposição de multa cominatória é regulada pelo art. 9º, II, da Lei nº 6.385, de 1976, a qual estabelece tanto a sua finalidade quanto seu valor máximo. Em segundo lugar, cabe ressaltar que o valor proposto pela Minuta se encontra em linha com aqueles aplicados a outros participantes do mercado de valores mobiliários.

Nelson de Mello Gonçalves comentou que a criação de um selo de qualidade do administrador seria muito mais eficiente do que a aplicação de uma multa. Com base no que esse participante chamou de "credit score", deveriam ser criados critérios objetivos que indicassem, por exemplo, se as informações do fundo foram corretamente divulgadas, se as contas dos administradores foram aprovadas com ou sem ressalvas ou se foram reprovadas. Esse selo poderia ser divulgado em mensagens publicitárias, lâminas e mensagens ao mercado.

Essa sugestão extrapola o escopo da audiência pública. Ainda assim, cumpre esclarecer que a criação de um selo de qualidade não se enquadra dentre as competências desta Autarquia.

Em relação à forma de adaptação dos regulamentos de fundos em funcionamento às novas regras discutidas na Minuta, a ANBIMA propôs que a implementação possa ocorrer por meio de instrumentos particulares firmados pelo administrador, nos termos do atual parágrafo único do art. 66 da Instrução CVM nº 472, de 2008.

Esta proposta procura viabilizar a implementação das adaptações nos prazos estabelecidos, sem necessidade de assembleia, com redução de custos aos cotistas e otimização dos processos internos.

No entanto, considerando que alterações possibilitadas pela nova instrução não constituiriam mera adaptação, mas podem implicar alterações das características dos fundos, novos parágrafos deveriam ser incluídos no art. 66 para esclarecer que (i) caso o administrador necessite promover alterações no regulamento para incluir prerrogativas ou alterar a característica do fundo, será necessária a aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral instalada em conformidade com o regulamento; e que (ii) nessa hipótese, o administrador poderá incluir como ordem do dia as alterações no regulamento até duas próximas assembleias gerais ordinárias após a entrada em vigor desta norma.

Essa sugestão leva em consideração que algumas das alterações implicam em quóruns qualificados, os quais podem não ser obtidos em uma primeira assembleia, inclusive pelo fato de que a publicação do novo normativo poderá estar próxima da realização da primeira assembleia geral ordinária geralmente convocada no final do primeiro ou do terceiro trimestres do ano civil.

A Rio Bravo destacou que, em virtude da relevância de algumas propostas contidas na Minuta, seriam necessárias regras de transição detalhadas, inclusive, em relação às alterações que poderão ser feitas no regulamento dos fundos sem necessidade de aprovação em assembleia geral.

No que se refere às regras de transição, a CVM entende que as novas regras, com exceção do arts. 39 e 41, incisos V e VII, que tratam das informações periódicas e de determinadas informações eventuais, devem entrar em vigor em 1º de fevereiro de 2016.

O art. 39 e os incisos V e VII do art. 41, que tratam das informações periódicas e de determinadas eventuais, passam a vigorar a partir de 1º de outubro de 2016.

Assim, as alterações de regulamento que busquem unicamente se adaptar às disposições da nova instrução ou que dependam de assembleia de cotistas devem ser realizadas até 1º de outubro de 2016. Os fundos de investimento constituídos a partir da entrada em vigor da nova Instrução devem se adaptar imediatamente, exceto com relação aos artigos 39 e 41, que tratam das informações periódicas e eventuais e os fundos de investimento que se encontrem atualmente em funcionamento devem se adaptar imediatamente caso realizem oferta pública de cotas registrada ou dispensada de registro na CVM, exceto no que diz respeito aos arts. 39 e 41, incisos V e VII.

Além disso, a fim de fazer valer as novas regras aplicáveis aos representantes de cotistas, a CVM entende que os mandatos dos atuais representantes deverão se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, em que, se for o caso, será reeleito ou escolhido o novo representante nos termos estabelecidos na nova Instrução.

4. Outras propostas

A BM&FBOVESPA constatou que os prazos fixados ao longo da Instrução CVM nº 472, de 2008, ora são previstos em dias úteis, ora em dias corridos, e sugeriu a unificação do tratamento a eles conferido de forma a facilitar o seu entendimento e cumprimento pelo mercado em geral.

A CVM entende que essa sugestão não é conveniente e que o tratamento atualmente conferido na Instrução CVM nº 472, de 2008, permite a fixação de prazos adequados a cada uma das circunstâncias nela abordadas.

O Stocche Forbes indicou que deveriam ser renumerados: (i) todos os incisos do art. 4º da Instrução CVM nº 472, de 2008, em função da exclusão do inciso I; (ii) o inciso VI do art. 41 da mesma instrução; e (iii) o inciso V do art. 41, § 2º, da mesma instrução.

Em relação à primeira sugestão, a CVM esclarece que, nos termos da PORTARIA/CVM/PTE/Nº 68, de 2006, que aprovou o Manual de Regras de Elaboração de Atos Normativos da CVM, em caso de alteração de uma norma, a renumeração dos incisos de um artigo é facultativa.

As demais sugestões são pertinentes e foram refletidas na Instrução CVM nº 472, de 2008.

5. Comentários à Minuta – Instrução CVM nº 400, de 2003

5.1. Anexo III

A ANBIMA sugeriu a alteração do item 3.7.3 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, de 2003, para prever que o estudo de viabilidade nele mencionado se refere à oferta pública, e não ao empreendimento imobiliário.

A CVM não considerou a sugestão pertinente.

5.2. Anexo III-B

Sob a mesma justificativa apresentada em relação ao art. 15, II, "e" da Instrução CVM nº 472, de 2008, a P56 sugeriu a alteração do item 1.3 para especificar que, na política de investimento, deve ser feita referência às espécies de imóveis ou direitos a eles relacionados passíveis de aquisição pelo fundo, inclusive no que diz respeito à possibilidade de aquisição e/ou promessa de aquisição de imóveis gravados com ônus reais, desde que essa aquisição ou promessa de aquisição ocorra após 6 meses a contar da constituição do gravame.

Vide comentários item 3.8.

6. Proposta definitiva de instrução

CVM Comissão de Valores Mobiliários

A proposta definitiva de instrução alteradora da Instrução CVM nº 472, de 2008, e da Instrução CVM nº 400, de 2003, que incorpora as sugestões formuladas pelos participantes da Audiência Pública CVM nº 07/14 e acatadas pela CVM, conforme acima mencionado, segue anexa ao presente relatório.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2015.

Original assinado por
ANTONIO CARLOS BERWANGER
Superintendente de Desenvolvimento de Mercado

RIO BRAVO

São Paulo, 31 de outubro de 2014

Superintendência de Desenvolvimento de Mercado – SDM
Comissão de Valores Mobiliários – CVM
Rua Sete de Setembro, 111, 23º andar
Rio de Janeiro - RJ

Ref.: Edital de Audiência Pública SDM nº 07/14

Prezados Senhores,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. vem pela presente submeter à apreciação de V.Sas. sugestões e comentários à minuta de Instrução ("Minuta") proposta pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para alteração da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), no âmbito da Audiência Pública SDM nº 07/14 ("Audiência"), conforme abaixo detalhado.

Sem prejuízo dos pontos indicados abaixo, destacamos os seguintes:

i) alteração na base de cálculo da Taxa de Administração (art. 36, §1º, da Minuta): entendemos a preocupação da CVM em padronizar a metodologia para cálculo da taxa de administração, pois atualmente cada administrador tem sua própria regra de cobrança. No entanto, a padronização sugerida pela Minuta atribui exclusivamente a um fato externo, não necessariamente relacionado a administração do Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") e a diligência de seu administrador, a metodologia de cálculo da taxa de administração;

ii) quórum para eleição de representante de cotistas e fixação de sua remuneração (art. 25, da Minuta): o quórum de 1% (um por cento) s em FII com mais de 100 (cem) cotistas é muito baixo, em nosso entendimento, para eleição de uma representante legítimo dos cotistas. Na verdade, como um quórum muito pequeno pode-se estar elegendo representante de uma fração muito pequena do FII em detrimento dos demais cotistas. Outro ponto

RIO BRAVO

de especial atenção é a possibilidade de remuneração do representante de cotistas. Como essa remuneração impactará diretamente no resultado financeiro do FII, sugerimos que esta seja aprovada em assembleia geral por quórum qualificado de cotistas; e

iii) inclusão de matérias na ordem do dia após publicação do edital de convocação (art. 19, § 3º, da Minuta): o quórum de 1% (um por cento) para inclusão de novas matérias é muito baixo e mais uma vez pode não representar os interesses legítimos da maioria dos cotistas do FII. Além disso, essa inclusão poderá dificultar a tomada de decisão pelos cotistas em assembleias, que poderão não ter todas as informações necessárias para ter uma opinião fundamentada sobre os itens que serão deliberados em assembleia.

EDITAL DE AUDIÊNCIA PÚBLICA SDM Nº 07/14

Assunto/Artigo	Redação da Minuta	Proposta e Comentários
Primeira Integralização de Cotas (art. 4º, § único)	" *(...)* *Parágrafo Único. O administrador deve informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.*"	Solicitamos que a CVM esclareça qual será o procedimento para realização da comunicação (protocolo físico ou eletrônico), bem como informe se deverão ser apresentados documentos anexos a essa comunicação comprovando a integralização das cotas.
Pedido de Registro de Ofertas Públicas (art. 10, §1º)	"*Art. 10. A oferta pública de cotas do FII depende de prévio registro na CVM e será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção. (...)* *§ 1º O pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V desta Instrução e no Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 2003.*"	Sugerimos os seguintes ajustes na redação: "*Art. 10. A oferta pública de cotas do FII ~~depende de prévio registro na CVM e~~ será realizada por instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com ~~o disposto na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003~~ as instruções CVM referentes a ofertas públicas, respeitadas, ainda, as disposições desta Seção. (...)* *§ 1º O pedido de registro de oferta pública de distribuição deve ser instruído com os documentos e informações*

RIO BRAVO

		exigidos no Anexo 39-V desta Instrução, no que for aplicável, e no Anexo II da Instrução CVM nº 400, de 2003, se for o caso." A sugestão feita no *caput* do artigo 10 é para adequá-la a regulamentação vigente da CVM a respeito de ofertas públicas (Instruções CVM nº 400/03 e 476/08). Solicitamos ainda a V.Sas. que sejam indicadas na Minuta as informações mínimas do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 que deverão ser apresentadas pelo distribuidor quando da primeira oferta de cotas de fundos que ainda sejam pré-operacionais e não possuam ativos em sua carteira.
Integralização em Bens e Direitos (artigo 12, *caput*)	"*Art. 12. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12, e aprovado pela assembleia de cotistas. (...)*"	Sugerimos os seguintes ajustes na redação: "*Art. 12. A integralização em bens e direitos reais ou cotas de SPE, deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12, e aprovado pela assembleia de cotistas, caso o FII já esteja em funcionamento. O administrador de FII que ainda esteja em fase de constituição deverá manter o laudo de avaliação arquivado em sua sede e disponível aos investidores, bem como deverá divulgar essa informação nos documentos do FII e da oferta pública. (...)*" A redação proposta na Minuta poderá gerar muitas dúvidas aos administradores, pois, caso haja a necessidade de aprovação do laudo em assembleia, os administradores dos FII em fase de constituição não poderão permitir a integralização das cotas em bens e direitos. Isto porque

RIO BRAVO

		não há ainda cotistas no FII e, portanto, é impossível a realização de uma assembleia. Dessa forma, entendemos que a divulgação das informações sobre a integralização de cotas em bens e direitos reais ou cotas de SPE nos documentos da oferta pública (incluindo acesso por todos os investidores ao laudo de avaliação) é adequada para permitir a decisão de investimento e a adequada formação do preço da cota. Ou seja, será data a informação completa ao investidor que poderá decidir por investir ou não na cota.
Dispositivos no Regulamento (artigo 15, inc. VI)	"Art. 15 *(...)* *VI[I] – possibilidade de realização de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição; (...)*"	Embora esse inciso VI do Artigo 15 não seja objeto da Audiência, acreditamos que, alinhado com o objetivo da Audiência de simplificar o Regulamento, este dispositivo deveria ser excluído da Instrução CVM nº 472/08. Como trata de uma informação que será aplicável a cada oferta de cotas do FII, entendemos que a informação deveria constar no ato que aprovar a respectiva emissão de cotas, e não em seu Regulamento.
Direito de Preferência e de Prioridade (artigo 15, inc. VIII)	"*(...) VIII – possibilidade ou não de futuras emissões de cotas, direito de preferência dos cotistas à subscrição de novas emissões e, se for o caso, autorização para a emissão de novas cotas a critério do administrador, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do regulamento; (...)*"	Considerando que há uma dúvida no mercado se deverá ser sempre assegurado o direito de prioridade aos cotistas dos FII caso seja realizada distribuição de novas cotas do fundo, solicitamos que V.Sas. esclareça essa dúvida.
Número de Representante de Cotistas (artigo 15, inc. XXVI)	*"(...) XXVI - número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano. (...)*"	Sugestão de redação: *"(...) XXVI - número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e ~~respectivo~~ com prazo de mandato unificado até a próxima assembleia geral ordinária do FII~~, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano~~, permitida a reeleição. (...)"*

RIO BRAVO

		Acreditamos que os ajustes feitos neste inciso apenas adequam as regras de eleição dos representantes de cotistas àquelas vigentes para administradores e conselheiros fiscais de sociedades por ações.
Política de Distribuição de Rendimentos (Art. 15, inc. XI)	"*Art. 15 (...)* *XI - Política de distribuição de rendimentos e resultados (...)*" (inciso excluído na Minuta)	Considerando que a Lei nº 8.668/93, art 10, inciso XI, dispõe sobre a obrigatoriedade do Regulamento incluir os critérios relativos à distribuição de rendimentos e ganhos de capital, entendemos que o inciso XI deve permanecer na Instrução CVM nº 472/08.
Prazo de Integralização e Regras de Chamada de Capital (art. 15, inc..XX e XXIV)	"*Art. 15 (...)* *XX – prazo máximo para a integralização do patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos da subscrição de cotas, se for o caso; (...)* *XXIV – regras e prazos para chamas de capital, observado o previsto no compromisso de investimento; (...)*"	Entendemos que os incisos sejam excluídos da Minuta, visto que tratam de condições aplicáveis a cada oferta. .
Capital Autorizado (artigo 15, §1º)	"*§1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas e pode prever a emissão, sem direito de preferência para os antigos cotistas, de cotas <u>cuja colocação seja feita mediante distribuição pública registrada na CVM</u>.*"	Sugerimos os seguintes ajustes na redação: "*§1º A autorização para a emissão de cotas a critério do administrador mencionada no inciso VIII deve especificar o número máximo de cotas que podem ser emitidas e pode prever a emissão, sem direito de preferência para os antigos cotistas, de cotas cuja colocação seja feita mediante distribuição pública ~~registrada na CVM~~.*" O ajuste na redação acima sugerido é para prever a possibilidade de exclusão do direito de preferência em

RIO BRAVO

		qualquer oferta pública, seja realizada por meio dos procedimentos da Instrução CVM nº 400/03, ou pela Instrução CVM nº 476/08.
Assembleia Geral (artigo 18, inc. IX)	"*Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:* *(...)* *IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 e fixação de sua remuneração, se houver;* *(...)*"	Sugestão de redação: "*Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:* *(...)* *IX – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25~~ e fixação de sua remuneração, se houver~~;* *(...)*" Acreditamos que a função de representante de cotistas não deve ser remunerada, visto que é uma atividade voluntária, não exigida por lei. A existência de remuneração para essa atividade impactará o resultado do FII, objetivo que nunca é desejado pelos cotistas. Subsidiariamente, caso V.Sas. não concordem com a exclusão da remuneração do representante dos cotistas, acreditamos que a sua fixação deve ser aprovada por quórum qualificado, nos termos do artigo 20, § único.
Assembleia Geral (artigo 18)	Inclusão de novo inciso prevendo como competência exclusiva da assembleia geral a aprovação de conflitos de interesse, nos termos do artigo 34.	Sugestão de redação: "*Art. 18. Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:* *(...)*

RIO BRAVO

		XIII – aprovação de eventuais conflitos de interesse, nos termos do ar. 34."
Convocação e Instalação de Assembleia Geral (artigo 19, §§ 3º e 4º)	"*Art. 19. (...)* *§ 3º Os titulares de, no mínimo, 1% (um por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador do fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de convocação da assembleia.* *§ 4º O pedido de que trata o §3º deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do art. 19-A.*"	A inclusão de matérias na ordem do dia posteriormente a sua convocação gerará a necessidade uma nova publicação/ divulgação aos cotistas dos atos e documentos relacionados às mesmas. Isso resultará em maiores custos operacionais para o FII e dependendo da complexidade da matéria incluída na ordem do dia, o administrador poderá não ter tempo suficiente para organização de todos os documentos necessários para o exercício do direito de voto e sua tempestiva disponibilização aos cotistas. Destacamos ainda que já é assegurado aos representantes de cotistas, conforme disposto na Instrução CVM nº 472/08, convocar assembleias gerais a qualquer momento, bem como aos cotistas detentores de 5% das cotas do FII, tal como é previsto na Lei nº 6.404/76 que disciplina as sociedades por ações. Os cotistas minoritários de um FII já têm assegurado o mesmo direito dado aos acionistas minoritários de uma companhia com ações pulverizadas. Dessa forma, acreditamos que não há justificativa para assegurar aos cotistas de um FII direitos diferentes àqueles assegurados aos acionistas minoritários. Caso V.Sas. não concordem com a exclusão integral dos parágrafos em referência, sugerimos que a possibilidade de inclusão de novas matérias na ordem do dia fique restrita às mesmas pessoas que já podem convocar uma assembleia, quem seja: os representantes de cotistas, cotista(s) detentor(es) de, no mínimo, 5% das cotas e, se

RIO BRAVO

		for o caso, o administrador (exclusivamente quando ele não tiver convocado a assembleia).
Disponibilização de Documentos (artigo 19-A)	**"***Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar, até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da assembleia geral, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:* *I – em sua página na rede mundial de computadores;* *II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e* *III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.* *§ 1º Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o* ***caput*** *incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "e".* *§2º Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o* ***caput*** *incluem:* *I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26; e* *II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V.* *§ 3º Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do art. 19, o administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I e II do* ***caput****, tão logo receba, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.***"**	Sugestão de redação: **"***Art. 19-A. O administrador do fundo deve disponibilizar até a data de publicação do edital de convocação da assembleia geral ~~, até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da assembleia geral,~~ todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, com exceção das assembleias cujas ordens do dia sejam aquelas previstas nos parágrafos 1º e 2º deste artigo:* *I – em sua página na rede mundial de computadores;* *II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e* *III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.* *§ 1º Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o* ***caput*** *incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas "a" a "e" e deverão ser divulgadas aos cotistas até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da referida assembleia geral.* *§2º Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o* ***caput*** *incluem as previstas abaixo, que deverão ser divulgadas aos cotistas até 1 (um) mês antes da data marcada para realização da referida assembleia geral:* *I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26; e* *II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V.*

RIO BRAVO

~~*§ 3º Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do art. 19, o administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I e II do* **caput**~~*, tão logo receba, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.*~~**"**

Na rotina de administração dos FII, na maioria das vezes o Administrador não possui todas as informações e documentos para divulgar com 1 (um) mês de antecedência. Existem ainda ocasiões que a necessidade de divulgação de informações com a antecedência sugerida pela d. CVM poderá travar o operacional do FII, tendo em vista que muitas dessas matérias que são decorrentes da situação/momento de mercado ou por questões que ocorrem dentro de cada empreendimento, nas quais o posicionamento dos Fundos devem ser o mais rápido possível (tais como exercer o direito de preferência de alguma participação em shopping center, emissão de novas cotas para aquisição de ativos). Desta forma, entendemos que a disponibilização dos documentos com 1 (um) mês será o mesmo que exigir que todas as assembleias sejam convocadas com 1 (um) mês de antecedência. Este foi o racional utilizado para sugestão de redação acima descrita.

Assembleia Geral – Deliberações (artigo 20)	"*Art. 20 (...)* *Parágrafo único. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VIII e XII do art. 18, no §2º do art. 31-A e no art. 34 dependem da aprovação de cotistas que representem:*	Sugestão de redação: "*Art. 20 (...)* *Parágrafo único. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, com*

RIO BRAVO

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas."

exceção das alterações no Regulamento referente aos incisos X e XXV do art. 15, III, ~~V,~~ VIII e XII do art. 18, no §2º do art. 31-A e no art. 34 dependem da aprovação de cotistas que representem:
I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas

§ 2º: As alterações de Regulamento decorrentes de alteração da regulamentação vigente ou decisões estabelecidas nos incisos X e XXV do Art. 15 e nos incisos I, IV, VI, VII. IX e XI do Art. 18 não dependerão do quórum estabelecido neste artigo."

Conforme comentário ao artigo 15 acima apresentado, caso V.Sas. decidem pela manutenção da remuneração dos representantes de cotistas, acreditamos que o quórum para sua aprovação deverá ser qualificado, nos termos do artigo 20, § único.
Buscamos com a inclusão do § 2º esclarecer que algumas alterações de Regulamento não dependem de quórum qualificado e são apenas reflexo de decisões com quórum simples ou alterações na regulamentação vigente.

Solicitamos, ainda, que seja esclarecido se o regulamento dos FII poderá prever quórum mínimo que seja maior e, portanto, diferente daquele previsto no inciso I do § único, ou se o quórum mínimo ora fixado não pode ser modificado em regulamento.

RIO BRAVO

Pedido de Procuração (artigo 23)	"*Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (...)*"	Sugestão de redação: "*Art. 23. O pedido de procuração, encaminhado pelo administrador mediante correspondência (física ou eletrônica) ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (...)*" Ajuste para prever expressamente a possibilidade de correspondência eletrônica.
Lista de Cotistas (artigo 23, §3º)	"*Art. 23* *(...)* *§ 3º A relação de endereços prevista no §1º deve listar todos os cotistas em ordem decrescente, conforme o respectivo número de cotas, sendo desnecessário identificar a participação de cada um.* *(...)*"	Sugestão de redação: "*Art. 23* *(...)* *§ 3º A relação de endereços prevista no §1º deve listar todos os cotistas ~~em ordem decrescente, conforme o respectivo número de cotas,~~ sendo desnecessário identificar a participação de cada um.* *(...)*" Acreditamos que a apresentação da ordem decrescente não acrescenta é uma informação relevante ao cotistas que solicitou a lista. Adicionalmente, a ordem decrescente, quando combinada com a tabela 13.1 do informe anual, poderia subsidiar o solicitante com informações para inferir as participações de cada cotista.
Impedimento do Exercício do Direito de	"*Art. 24. (...)* *§1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:* *(...)*	Ao analisar a Minuta não restou claro que deverá declarar o impedimento do cotista, ou seja, se será o próprio cotista que deverá ser declarar impedido, ou se o administrador ou

RIO BRAVO

Voto (artigo 24, §1º, inc. VI)	*VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo. (...)*"	demais cotistas que devem indicar o conflito. Solicitamos, por gentileza, esclarecimentos a este respeito.
Representante de Cotistas (artigo 25)	"*Art. 25. A assembleia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.* *§ 1º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por cotistas que representem, no mínimo:* *I – 1% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou* *II – 5% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.* *§ 2º A função de representante dos cotistas é indelegável.*"	Sugestão de redação: "*Art. 25. A assembleia geral dos cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do fundo, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.* *§ 1º A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada por cotistas que representem, no mínimo~~:~~* ~~*I – 1% (um por cento)*~~ *5% (cinco por cento)* *do total de cotas emitidas~~, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou~~* ~~*II – 5% (um por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas~~.* *§ 2º A função de representante dos cotistas é indelegável.*" A partir de nossa vasta experiência com a eleição de representante de cotistas (como, por exemplo, no FII Shopping Pátio Higienópolis), entendemos que o percentual de 1% (um por cento) para eleição de cotistas é muito baixo, inclusive, considerando o quórum de presença nas assembleias de FII. Dessa forma, acreditamos que o percentual de 5% (cinco) por cento é bastante viável e adequado à realidade de FII.

RIO BRAVO

Representante de Cotistas (artigo 26-B)	**"***Art. 26-B. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.* *Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.***"**	Sugestão de redação: **"***Art. 26-B. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.* *Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas relacionados à ordem do dia podem ser apresentados e lidos na assembleia geral, independentemente de publicação, sempre que solicitado pela maioria simples dos cotistas presentes ~~e ainda que a matéria não conste da ordem do dia~~.***"** Para maior produtividade dos trabalhos de uma assembleia geral, sugerimos que apenas os trabalhos do representante de cotistas sejam lidos em assembleia se relacionados à ordem do dia e cuja leitura seja solicitada pelos cotistas presentes.
Custos com Contratação de Terceiros (artigo 29, §4º)	"*Art. 29 (...)* *§ 4º Os custos com a contratação de terceiros para o serviço mencionado no inciso V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III, IV e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.*"	Sugestão de redação: "*Art. 29 (...)* *§ 4º Os custos com a contratação de terceiros para o serviço mencionado no inciso I, IV e V serão considerados despesas do fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos ~~I,~~ II, III~~, IV~~ e VI devem ser arcados pelo administrador do fundo.*" Considerando com os serviços de análise de projeto imobiliário e de custódia de ativos não são serviços

RIO BRAVO

obrigatórios a serem prestados por um administrador de valores mobiliários, nos termos da Instrução CVM nº 306/99, entendemos que estes custos devem ser arcados pelo FII e configuram despesas do mesmo. Agrega-se a isto o fato de tais serviços serem aplicados apenas a determinados FII e podem ser ou não prestados ao longo de todo prazo de duração do FII. Essa variação respeito da necessidade ou não de contratação de referidos serviços dificultaria a inclusão de seus custos no valor da taxa de administração (que só pode ser alterada por meio de assembleia com quórum qualificado).

Podemos ainda fazer um paralelo com a Instrução CVM nº 409/04, a qual prevê que os custos dos prestadores de serviços são despesas do fundo e devem, apenas, ser divulgados aos cotistas.

Serviços Facultativos (artigo 31, inc. II)	"*Art. 31 (...)* *II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;* *(...)*"	Sugestão de redação: "*Art. 31 (...)* *II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção, ~~e~~ avaliação, acompanhamento e gerenciamento de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;;* *(...)*" Com base em nossa experiência na administração de FII com empreendimentos imobiliários, sugerimos os ajustes acima destacados para adequar o texto legal à prática de administração de fundos.

RIO BRAVO

Conflito de Interesse (artigo 34)	"*Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor ou entre o fundo e seus cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.* *(...)* *§1º (...)* *IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de distribuição de cotas.* *(...)*"	Sugestão de redação: "*Art. 34. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o fundo e o administrador, entre o fundo e o gestor ou entre o fundo e seus cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.* *(...)* *§1º (...)* *IV – a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de distribuição de cotas e outros prestadores de serviços relacionados à atividade de administração e gestão desde que não resulte em um aumento nos encargos do fundo.* *(...)* *§ 6º Os FII ainda em fase de constituição poderão contratar partes relacionadas ao administrador, sem necessidade de ratificação em assembleia geral, desde que seja dado* disclosure *nos documentos do Fundo e da oferta de cotas, conforme o caso.*" O ajuste acima sugerido visa sanar dúvidas que tivemos durante a análise da Minuta e deixar explícita as situações que não configuram conflito de interesse.
Remuneração do Administrador (artigo 36)	"*Art. 36 (...)* *§ 1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores*	Sugestão de redação: "*Art. 36 (...)*

RIO BRAVO

qualificados cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado deve corresponder a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo:
I – calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado; ou
II – contábil, nos demais casos.
*§2º A cobrança da parcela variável mencionada no **caput** (taxa de desempenho ou performance) deve atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.*"

§ 1º A remuneração pelos serviços prestados pelo administrador de fundos não destinados exclusivamente a investidores qualificados ~~cujas cotas sejam admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado~~ deve corresponder, a critério do administrador ~~a um percentual sobre o patrimônio líquido do fundo~~:
I – percentual sobre o patrimônio líquido do fundo calculado a valor de mercado, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração~~, caso referidas cotas tenham integrado, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado~~;ou
II – percentual sobre o patrimônio líquido do fundo contábil ~~nos demais casos~~;ou
III – percentual sobre a distribuição de rendimentos do Fundo; ou
IV - valor fixo, reajustável por índice de inflação.

§2º O administrador poderá estabelecer um valor mínimo corrigido por índice de inflação para sua remuneração.

*§~~2~~3º A cobrança da parcela variável ~~mencionada no **caput**~~ (taxa de desempenho ou performance) deve atender aos critérios estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da presente Instrução.*"

A forma de cálculo da taxa de administração sugerida na Minuta é bastante complexa e não está alinhada com a prática utilizada pelo mercado de fundos no Brasil, como

RIO BRAVO

		exemplo, podemos destacada que essa vinculação da taxa de administração ao valor de mercado dos ativos não ocorre nem em fundos de índices e fundos de ações, estruturados para acompanhar ativos negociados em bolsa ou mercado organizado. Além disso, a redação deste artigo como sugerido na Minuta deixa em aberto diversas questões relevantes que precisam ser esclarecidas por V.Sas., quais sejam: (i) na hipótese de cobrança vinculada ao valor de mercado dos ativos, como o administrador conseguirá cobrir os custos fixos para administração; (ii) os FII são excluídos e incluídos em índices ao longo do tempo, portanto, precisa ficar explicito como será a regra de transição para mudança da base de cálculo da taxa de administração; (iii) se o FII deverá ficar um período mínimo no índice para alterar a base de cálculo da taxa de administração; (iv) caso o FII não faça mais parte do Índice, qual taxa de administração deverá ser cobrada pelo administrador; e (v) caso o FII tenha, atualmente, sua taxa de administração calculada sobre o contábil, mas faz parte do incide, como faço a transição para administradora não ser penalizada.
Informações Periódicas (artigo 39, inc. VII)	"*Art. 39 (...)* *VII – anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de titularidade de cada cotista, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.*"	Acreditamos que o inciso VII deve ser excluído da Minuta, visto que esta é uma obrigação já prevista na legislação fiscal.
Informações para AG (artigo 41)	"*Art. 41 (...)*	"*Art. 41 (...)*

RIO BRAVO

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
III – REVOGADO
IV – fatos relevantes; e
V – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, §4º desta Instrução.
(...)
§2º (...)
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; (...)"

I – edital de convocação~~, proposta da administração~~ e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
III – REVOGADO
IV – fatos relevantes; e
~~V – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, §4º desta Instrução~~.
(...)
§2º (...)
II – ~~o atraso para o recebimento~~ a inadimplência de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo;

*VI – a propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do fundo **em percentual significativo**. (...)""*

Entendemos que a documentação que deve ser apresentada para as assembleias ordinárias dos FII já é suficiente para fundamentação do voto pelos cotistas. No tocante à divulgação dos laudos de avaliação e suas condições comercias, acreditamos que essas informações são estratégicas e a sua publicação aos investidores poderá afetar as relações comerciais, estratégicas e gestão do FII. Considerando que muitas informações estratégicas encontram-se nos laudos de avaliação e podem prejudicar os negócios em andamento do Fundo ou futuros negócios, tais como compra e venda ou locação dos ativos, o FII

RIO BRAVO

		pode praticar valores diferentes daqueles previstos no laudo de avaliação, consequentemente os inquilinos poderão solicitar uma redução no valor de locação ou até mesmo numa venda de ativos. Adicionalmente, é importante ressaltar que, apesar de um negócio já ter sido concluído, ainda podem existir outros negócios correlatos que potencialmente seriam afetados em função da divulgação sugerida no inciso V. Estamos propondo também um ajuste no inciso II do §2º, pois o mero atraso, sem a efetiva configuração de mora, não é suficiente para configuração de um fato relevante. Na verdade, o fato relevante surge com a efetiva inadimplência. Por fim, estamos propondo um ajuste no inciso VI do §2º, esclarecendo que a propositura de ação judicial apenas deve ser objeto de fato relevante se esta tiver percentual significativo.
Patrimônio do Fundo (artigo 45))	N/A	Sugestão de redação: "*Art. 45 (...);* *X – letra imobiliária garantida.*" Nossa sugestão é incluir nos investimentos permitidos a possibilidade de aquisição de letra imobiliária garantida pelos FII.
Regras de Transição	**N/A**	Considerando a relevância de algumas mudanças sugeridas na Minuta, tais como alteração no cálculo da

RIO BRAVO

taxa de administração, número máximo de representante de cotistas e sua remuneração, acreditamos que será necessária regras de transições detalhadas esclarecendo que as alterações no regulamento poderão ser efetuadas sem a necessidade de convocação de uma assembleia geral. Isto porque será uma adequação às alterações na regulamentação vigente.

ANEXOS

Anexo 39-I
(informe mensal)

Fazemos as seguintes sugestões referentes ao informe mensal:

(i) exclusão a abertura da classificação dos cotistas, pois as informações não são passadas com precisão da CBLC CETIP para os escrituradores, muitas vezes conseguimos visualizar apenas se é PF ou PJ.
(ii) transferir para os informativos trimestrais a "Demonstração do Resultado Contábil e Financeiro", bem como excluir a coluna de "Valor Financeiro" de referido demonstrativo;
(iii) transferir para os informativos trimestrais a "Distribuição de Resultado Financeiro"; e
(iv) excluir o item que trata da Distribuição de Resultado Financeiro Acumulado no Semestre, visto que esta informação já é apresentado nos demonstrativos anuais.

Anexo 39-II
Informativo Trimestral

Fazemos as seguintes sugestões referentes ao informe trimestral:

RIO BRAVO

(i) Geral: alterar o prazo de divulgação de 30 (trinta) dias para 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre.

(ii) item 1.1.1: exclusão da referência a "outras características relevantes", e excluir percentual (%) em relação ao valor total do terreno, visto que as informações relevantes indicadas no rodapé nº 1 são bastante estratégicas e pode afetar a estratégia de gestão de determinado FII;

(iii) item 1.1.2.1.1: exclusão da coluna que indica a relação (nome e CPF/CNPJ) dos locatários inadimplentes e excluir relação de inquilinos responsáveis por mais de 10% da receitas oriundas do imóvel. Tem risco legal perante aos inquilinos, confidencialidade etc.. Caso V.Sas. não concordem com a exclusão da coluna, acreditamos que a abertura por setor já é suficiente para análise dos riscos do FII;

(iv) item 1.1.1.2.2: primeiramente, correção da numeração para "1.1.2.1.2" e dividir nas seguintes faixas os vencimentos dos contratos de locação, como por exemplo entre 0 e 1 ano; 1 e 2 anos e acima de 3 anos;

(v) item 1.1.1.2.4: excluir tendo em vista que grande parte dos Fundos possuem inúmeros contratos de locação e podem não seguir padrão, tendo em vista que cada negociação é uma negociação;

(vi) Item 1.1.2.5: excluir considerando que cada contrato tem sua particularidade e foi

RIO BRAVO

acordado entre as partes, se divulgar as informações contratuais poderá prejudicar o fundo em futuras negociações, na estratégia do Fundo etc;

(vii) 1.1.1.2.6: -Informação sobre o seguro deverá ser anual e é atestada na demonstração financeira do Fundo;

(viii) Item 1.1.2.2.2: excluir o % locado e justificativa de desempenho por imóvel;

(ix) item 1.1.2.2.3: excluir

(x) item 1.1.2.3.2: excluir, essa informação já consta nas Demonstrações Financeiras do Fundo

(xi) item 1.1.2.4.2: exclusão da "justificativa de desempenho por imóvel" que ainda estejam em fase de construção;

(xii) item 1.1.2.4.3: excluir;

(xiii) item 1.2.1: sugerimos ajustar este item para omitir alguns investimentos, criando a rubrica "títulos omitidos", tal como é feito para Fundos com investimento em renda variável regidos pela Instrução CVM nº 409/04;

(xiv) item 2.1.1: exclusão da referência a "outras características relevantes", pelos mesmos motivos apresentados no item (i) acima e alterar percentual (%) do terreno em relação ao total investido para percentual (%) do Patrimônio Líquido do Fundo ou do ativo;

(xv) Item 2.1.2: exclusão da referência a "outras características relevantes" e alterar o percentual (%) do terreno em relação ao total

RIO BRAVO

investido à época da alienação para percentual (%) do Patrimônio Líquido; e

(xvi) item 2..2.1: exclusão da referência a "outras características relevantes" e alterar percentual (%) do imóvel para percentual (%) do Patrimônio Líquido.

Anexo 39-V
Informe Anual

Fazemos as seguintes sugestões referentes ao informe anual:

(i) item 2.: verificar a referência ao "item 1.2", pois não há item com essa numeração no informe anual;

(ii) item 5.: alterar da linha com a descrição do valor de mercado dos ativos do FII para contábil dos ativos do FII, pois são informações muito estratégicas para gestão dos FII. Além disso, as avaliações anuais dos imóveis são sempre disponibilizadas aos cotistas;

(iii) item 9.2: exclusão do subitem (i) que prevê "a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas, visto que confirme comentários ora a apresentados a V.Sas. estão sugerindo a exclusão da possibilidade de inclusão de ordem do dia em assembleias após a sua convocação;

(iv) item 10.8: excluir outros prestadores de serviços;

RIO BRAVO

(v) item 11.1: ajustar este item em razão da discussão existente e ora apresentada sobre a base de cálculo da taxa de administração;

(vi) item 12.1: exclusão da coluna " outros FII e quantidade detidas de cotas" de outros FII e outros fundos investidos e quantidade de cotas de outros Fundos, visto que é uma informação estratégica de gestão;

(vii) item 12.2: exclusão da coluna " outros FII e quantidade detidas de cotas" de outros FII e outros fundos investidos e quantidade de cotas e

(viii) item 13.2: exclusão deste item, pois acreditamos que a divulgação da relação de cotistas relevantes é uma infração à regra de sigilo bancário.

2. Esperamos que nossas sugestões contribuam positivamente para o aperfeiçoamento da Instrução CVM nº 472/08 e o amadurecimento da indústria de fundos imobiliários, para o qual o trabalho dessa D. Autarquia tem sido de inestimável importância.

Aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN

Rio de Janeiro, 1º de abril de 2019

Aos
Administradores de fundos de investimento imobiliários regulados pela Instrução CVM nº 472

Assunto: Interpretação do artigo 20, § 1º, da Instrução CVM nº 472

Prezado Senhor,

A divulgação deste Ofício Circular tem como objetivo esclarecer dúvidas quanto ao cômputo de votos, em assembleia com a presença de cotistas conflitados e, portanto, impedidos de votar, quando da deliberação de matérias cuja aprovação exija quórum qualificado, nos termos dos incisos I e II do § 1º da Instrução CVM nº 472.

A propósito, a interpretação desta área técnica para o termo "cotas emitidas" previsto no dispositivo é a de que as cotas aptas a serem consideradas no cômputo do quórum são aquelas admissíveis a compor votação, e por essa razão, eventuais participações detidas por investidores que se declarem conflitados não devem ser consideradas para efeitos do cômputo.

Como fundamento para essa interpretação, lembramos os termos do item 3.9.5 da Audiência Pública CVM/SDM/nº 7/2014, disponível para consulta no website da CVM, no qual consta como objetivo do dispositivo o de permitir que "matérias consideradas sensíveis sejam submetidas à apreciação de uma parcela significativa da universalidade de cotistas" (fl. 44); ou "assegurar que matérias relevantes ou sensíveis sejam apreciadas por uma parcela significativa do universo de cotistas" (fl. 46), conceito que apenas faz sentido se aplicado sobre o conjunto de cotistas apto a apresentar voto sobre a matéria em discussão.

Assim, o cálculo do cômputo de votos em matéria deliberada que exija quórum qualificado, nos termos dos incisos I e II do §1º da Instrução CVM nº 472, em assembleia geral de cotistas com a existência de cotistas conflitados e, portanto, impedidos de votar, deve subtrair do denominador (total de cotas emitidas) as cotas detidas por investidores declaradamente conflitados.

Desta forma, para o cálculo do percentual de votos de matéria deliberada, que exija quórum qualificado, nos termos dos incisos I e II do §1º da ICVM nº 472/08, será utilizada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Q\ (\%) = V / (A - B)}$$

Onde:
Q (%) = Quórum, em percentual, obtido na votação da matéria
V = Nº de votos válidos computados a **favor** da matéria deliberada
A = Nº atualizado de cotas emitidas pelo fundo
B = Nº de votos de cotistas declaradamente conflitados e impedidos de votar

Atenciosamente,

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º e 23-34º Andares – Centro – Rio de Janeiro - RJ – CEP: 20050-901 – Brasil
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

Assinado digitalmente por
DANIEL WALTER MAEDA BERNARDO
Superintendente de Relações com Investidores Institucionais

Imprimir

Informe Mensal

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	**CNPJ do Fundo:**	01.201.140/0001-90
Data de Funcionamento:	17/05/1996	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRABCPCTF000	**Quantidade de cotas emitidas:**	12.203.833,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Shoppings **Tipo de Gestão:** Passiva	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	**CNPJ do Administrador:**	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, Bloco B - 3º andar- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	**Telefones:**	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	**E-mail:**	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	11/2020		

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas[1]	**30/11/2020**
Número de cotistas	**21.268**
Pessoa física	
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	
Outros tipos de cotistas não relacionados	

1	**Ativo – R$**	1.080.194.650,12
2	**Patrimônio Líquido – R$**	1.073.575.341,54
3	**Número de Cotas Emitidas**	12.203.833,0000
4	**Valor Patrimonial das Cotas – R$**	87,970340
5	**Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0083%
6	**Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0000%
7	**Rentabilidade Efetiva Mensal (%)**	0,3882%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência[2] (%)	-0,0096%

7.2	Dividend Yield do Mês de Referência[3] (%)	0,3978%
8	**Amortizações de cotas do Mês de Referência[4] (%)**	0,0000%

	Informações do Ativo	Valor (R$)
9	**Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)**	**11.752.813,51**
9.1	Disponibilidades	5.606,77
9.2	Títulos Públicos	0,00
9.3	Títulos Privados	0,00
9.4	Fundos de Renda Fixa	11.747.206,74
10	**Total investido**	**1.056.262.800,00**
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis	1.056.262.800,00
10.1.1	Terrenos	0,00
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	1.056.262.800,00
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	0,00
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	0,00
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	0,00
10.1.6	Outros direitos reais	0,00
10.2	Ações	0,00
10.3	Debêntures	0,00
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	0,00
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	0,00
10.6	Cédulas de Debêntures	0,00
10.7	Fundo de Ações (FIA)	0,00
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	0,00
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	0,00
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	0,00
10.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	0,00
10.12	Notas Promissórias	0,00
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	0,00
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	0,00
10.17	Letras Hipotecárias	0,00
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	0,00
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	0,00
10.20	Outros Valores Mobiliários	0,00
11	**Valores a Receber**	**12.179.036,61**
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	11.869.831,65
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	0,00
11.3	Outros Valores a Receber	309.204,96

	Informações do Passivo	Valor (R$)
12	**Rendimentos a distribuir**	4.972.914,80
13	**Taxa de administração a pagar**	89.554,20
14	**Taxa de performance a pagar**	0,00
15	**Obrigações por aquisição de imóveis**	0,00
16	**Adiantamento por venda de imóveis**	0,00
17	**Adiantamento de valores de aluguéis**	74.784,90
18	**Obrigações por securitização de recebíveis**	0,00
19	**Instrumentos financeiros derivativos**	0,00
20	**Provisões para contingências**	15.765,15

21	**Outros valores a pagar**	1.466.289,53
22	**Total do passivo**	**6.619.308,58**

Notas

1.	A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.
2.	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)].
3.	Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.
4.	Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.

Imprimir

Informe Mensal

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	**CNPJ do Fundo:**	01.201.140/0001-90
Data de Funcionamento:	17/05/1996	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRABCPCTF000	**Quantidade de cotas emitidas:**	12.203.833,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Shoppings **Tipo de Gestão:** Passiva	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	**CNPJ do Administrador:**	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, Bloco B - 3º andar- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	**Telefones:**	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	**E-mail:**	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	10/2020		

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas[1]	**31/10/2020**
Número de cotistas	**21.324**
Pessoa física	
Pessoa jurídica não financeira	
Banco comercial	
Corretora ou distribuidora	
Outras pessoas jurídicas financeiras	
Investidores não residentes	
Entidade aberta de previdência complementar	
Entidade fechada de previdência complementar	
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	
Sociedade seguradora ou resseguradora	
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	
Fundos de investimento imobiliário	
Outros fundos de investimento	
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	
Outros tipos de cotistas não relacionados	

1	**Ativo – R$**	1.079.601.014,27
2	**Patrimônio Líquido – R$**	1.073.678.206,51
3	**Número de Cotas Emitidas**	12.203.833,0000
4	**Valor Patrimonial das Cotas – R$**	87,978769
5	**Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0083%
6	**Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0000%
7	**Rentabilidade Efetiva Mensal (%)**	3,3932%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência[2] (%)	3,0418%

7.2	Dividend Yield do Mês de Referência[3] (%)	0,3514%
8	**Amortizações de cotas do Mês de Referência[4] (%)**	0,0000%

	Informações do Ativo	Valor (R$)
9	**Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)**	**11.022.661,39**
9.1	Disponibilidades	6.236,26
9.2	Títulos Públicos	0,00
9.3	Títulos Privados	0,00
9.4	Fundos de Renda Fixa	11.016.425,13
10	**Total investido**	**1.056.262.800,00**
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis	1.056.262.800,00
10.1.1	Terrenos	0,00
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	1.056.262.800,00
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	0,00
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	0,00
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	0,00
10.1.6	Outros direitos reais	0,00
10.2	Ações	0,00
10.3	Debêntures	0,00
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	0,00
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	0,00
10.6	Cédulas de Debêntures	0,00
10.7	Fundo de Ações (FIA)	0,00
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	0,00
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	0,00
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	0,00
10.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	0,00
10.12	Notas Promissórias	0,00
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	0,00
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	0,00
10.17	Letras Hipotecárias	0,00
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	0,00
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	0,00
10.20	Outros Valores Mobiliários	0,00
11	**Valores a Receber**	**12.315.552,88**
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	11.787.414,78
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	0,00
11.3	Outros Valores a Receber	528.138,10

	Informações do Passivo	Valor (R$)
12	**Rendimentos a distribuir**	4.361.879,00
13	**Taxa de administração a pagar**	86.323,13
14	**Taxa de performance a pagar**	0,00
15	**Obrigações por aquisição de imóveis**	0,00
16	**Adiantamento por venda de imóveis**	0,00
17	**Adiantamento de valores de aluguéis**	43.722,93
18	**Obrigações por securitização de recebíveis**	0,00
19	**Instrumentos financeiros derivativos**	0,00
20	**Provisões para contingências**	15.765,15

21	**Outros valores a pagar**	1.415.117,55
22	**Total do passivo**	**5.922.807,76**

Notas

1.	A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.
2.	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)].
3.	Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.
4.	Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.

Imprimir

Informe Mensal

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	**CNPJ do Fundo:**	01.201.140/0001-90
Data de Funcionamento:	17/05/1996	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRABCPCTF000	**Quantidade de cotas emitidas:**	12.203.833,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Shoppings **Tipo de Gestão:** Passiva	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	**CNPJ do Administrador:**	72.600.026/0001-81
Endereço:	AV. CHEDID JAFET, 222, Bloco B - 3º andar- VILA OLÍMPIA- SÃO PAULO- SP- 045551-065	**Telefones:**	(11) 3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	**E-mail:**	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	09/2020		

Data da Informação sobre detalhamento do número de cotistas[1]	**30/09/2020**
Número de cotistas	**21.397**
Pessoa física	21.362
Pessoa jurídica não financeira	23
Banco comercial	0
Corretora ou distribuidora	0
Outras pessoas jurídicas financeiras	0
Investidores não residentes	5
Entidade aberta de previdência complementar	0
Entidade fechada de previdência complementar	0
Regime próprio de previdência dos servidores públicos	0
Sociedade seguradora ou resseguradora	0
Sociedade de capitalização e de arrendamento mercantil	0
Fundos de investimento imobiliário	5
Outros fundos de investimento	1
Cotistas de distribuidores do fundo (distribuição por conta e ordem)	0
Outros tipos de cotistas não relacionados	1

1	**Ativo – R$**	1.046.409.978,51
2	**Patrimônio Líquido – R$**	1.041.982.878,65
3	**Número de Cotas Emitidas**	12.203.833,0000
4	**Valor Patrimonial das Cotas – R$**	85,381607
5	**Despesas com a taxa de administração em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0083%
6	**Despesas com o agente custodiante em relação ao patrimônio líquido do mês (%)**	0,0000%
7	**Rentabilidade Efetiva Mensal (%)**	0,4213%
7.1	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência[2] (%)	0,1982%

7.2	Dividend Yield do Mês de Referência[3] (%)	0,2231%
8	**Amortizações de cotas do Mês de Referência[4] (%)**	0,0000%

	Informações do Ativo	Valor (R$)
9	**Total mantido para as Necessidades de Liquidez (art. 46, § único, ICVM 472/08)**	**9.491.024,37**
9.1	Disponibilidades	5.702,00
9.2	Títulos Públicos	0,00
9.3	Títulos Privados	0,00
9.4	Fundos de Renda Fixa	9.485.322,37
10	**Total investido**	**1.021.481.100,00**
10.1	Direitos reais sobre bens imóveis	1.021.481.100,00
10.1.1	Terrenos	0,00
10.1.2	Imóveis para Renda Acabados	1.021.481.100,00
10.1.3	Imóveis para Renda em Construção	0,00
10.1.4	Imóveis para Venda Acabados	0,00
10.1.5	Imóveis para Venda em Construção	0,00
10.1.6	Outros direitos reais	0,00
10.2	Ações	0,00
10.3	Debêntures	0,00
10.4	Bônus de Subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos	0,00
10.5	Certificados de Depósitos de Valores Mobiliários	0,00
10.6	Cédulas de Debêntures	0,00
10.7	Fundo de Ações (FIA)	0,00
10.8	Fundo de Investimento em Participações (FIP)	0,00
10.9	Fundo de Investimento Imobiliário (FII)	0,00
10.10	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)	0,00
10.11	Outras cotas de Fundos de Investimento	0,00
10.12	Notas Promissórias	0,00
10.13	Ações de Sociedades cujo único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.14	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII	0,00
10.15	Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)	0,00
10.16	Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)	0,00
10.17	Letras Hipotecárias	0,00
10.18	Letras de Crédito Imobiliário (LCI)	0,00
10.19	Letra Imobiliária Garantida (LIG)	0,00
10.20	Outros Valores Mobiliários	0,00
11	**Valores a Receber**	**15.437.854,14**
11.1	Contas a Receber por Aluguéis	15.290.426,10
11.2	Contas a Receber por Venda de Imóveis	0,00
11.3	Outros Valores a Receber	147.428,04

	Informações do Passivo	Valor (R$)
12	**Rendimentos a distribuir**	3.018.915,47
13	**Taxa de administração a pagar**	86.829,01
14	**Taxa de performance a pagar**	0,00
15	**Obrigações por aquisição de imóveis**	0,00
16	**Adiantamento por venda de imóveis**	0,00
17	**Adiantamento de valores de aluguéis**	42.700,00
18	**Obrigações por securitização de recebíveis**	0,00
19	**Instrumentos financeiros derivativos**	0,00
20	**Provisões para contingências**	15.765,15

21	**Outros valores a pagar**	1.262.890,23
22	**Total do passivo**	**4.427.099,86**

Notas

1.	A relação de cotistas por tipo de investidor deverá ser encaminhada, obrigatoriamente, apenas para os meses de março, junho, setembro e dezembro cada ano. Nos demais meses o administrador deverá informar apenas o número total de cotistas.
2.	Rentabilidade Patrimonial do Mês de Referência (%) = [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência)/Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)].
3.	Dividend Yield do Mês de Referência (%) = Rendimentos declarados por cota no mês de referência/ Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência.
4.	Amortizações de cotas do Mês de Referência (%) = [(Soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência) / (Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês anterior ao de referência)] – 1. As amortizações não se confundem com os rendimentos declarados/distribuídos.

Marco Bardelli

De: Rodrigo Bittencourt
Enviado em: terça-feira, 22 de dezembro de 2020 17:26
Para: anita.spichler@riobravo.com.br; Vanessa Faleiros; Thales Paiva; Jurídico; fundosimobiliarios@riobravo.com.br; ri@riobravo.com.br
Cc: Walfrido; Caetano de Vasconcellos Neto; Felipe Emmanuel de Figueiredo
Assunto: Ofício de Intimação – Art. 269, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil
Anexos: Carta de Intimação - Rio Bravo e FII Grand Plaza - 22 12 2020.PDF; CCP x Rio Bravo_Deferimento da Liminar.pdf

Prezados Senhores representantes da Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping,
Encaminhamos anexo Ofício de Intimação e decisão judicial proferida na presente data. Referido Ofício e seu anexo foram enviados a V.Sas., via correio, nos termos do art. 269, §§1º e 2º, do CPC.
Atenciosamente,

warde advogados

Rodrigo Jesuino Bittencourt
Alameda Itu, 852 - 7º andar
CEP: 01421-002 - Jardim Paulista – São Paulo - SP
Tel: + 55 (11) 3065 8207 | + 55 (11) 5594 8207
Fax: + 55 (11) 3061 9590
rbittencourt@warde.com.br
warde.com.br

warde
advogados

São Paulo, 22 de dezembro de 2020

A

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar - Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar - Vila Olímpia
CEP 04551-065 – São Paulo – SP

A/C: Sras. Anita Spichler / Vanessa Faleiros

Referência: Ofício de Intimação – art. 269, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil

Pelo presente Ofício de Intimação, **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("CCP"), companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.801.621/0001-86, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 14º andar – cj. 141, vem, por seus patronos abaixo assinados, nos termos do art. 269, §§ 1º e 2º[1], do Código de Processo Civil, intimá-los da decisão judicial proferida nos autos do Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228 que deferiu requerimento de tutela de urgência "*para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de*

[1] "Art. 269. Intimação é o ato pelo qual se dá ciência a alguém dos atos e dos termos do processo.
§ 1º É facultado aos advogados promover a intimação do advogado da outra parte por meio do correio, juntando aos autos, a seguir, cópia do ofício de intimação e do aviso de recebimento.
§ 2º O ofício de intimação deverá ser instruído com cópia do despacho, da decisão ou da sentença".

São Paulo
Alameda Itu, 852 - 7º andar - CEP 01421-002
Jardim Paulista - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 8207 | 5594 8207
Fax: 55 (11) 3061 9590

Brasília
SHIS QL 26, Conjunto 6, Lote 19
CEP: 71665-165 – Brasília – DF – Brasil
Tel.: 55 (61) 3322 6408 | 3037 1229

warde.com.br

warde
advogados

2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo".

Tendo em vista se tratar de processo que tramita sob segredo de justiça, o seu inteiro teor, incluindo a supramencionada decisão, pode encontrado em anexo.

Atenciosamente,

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

(p.p. Warde Advogados)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N - São Paulo-SP - CEP 01152-000
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mario Chiuvite Júnior**

VISTOS.

Trata-se de tutela antecipada de urgência em caráter antecedente ajuizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIEES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES (CCP) contra RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA (Rio Bravo) e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING (FII Grand Plaza), aduzindo, em síntese, a autora, em sua peça de introito, que tal fundo de investimentos é proprietário de 98,6% do Grand Plaza Shopping, empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santo André, em São Paulo, tendo a parte autora o montante de 61,41% das cotas de tal fundo, ao passo que as demais estão distribuídas entre 21.323 cotistas. Desde 2006, o fundo é administrado pela Rio Bravo, do que decorre ser dela a responsabilidade pela aderência do FII Grand Plaza à legislação e à regulamentação aplicáveis, inclusive às normas atinentes ao Direito Tributário, estando sujeita a responder por ilegalidades praticadas no curso das atividades do fundo. Sustentando, em suma, que busca impedir a perpetuação de ilegalidades constantes de deliberação dos cotistas do FII Grand Plaza, que, uma vez consumadas — o que está planejado para ocorrer em 30.12.2021 -, serão de difícil reparação, pugna a autora pela concessão de tutela provisória de urgência a fim de se suspenderem os efeitos das deliberações tomadas acerca da Consulta formal número 01-2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão de cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida nestes processo.

Com fundamento no artigo 300 do novel Código de Processo Civil, em sede de cognição de ordem sumária, impõe-se neste momento processual a concessão da tutela antecipada requerida. Impõe-se consignar, em tal diapasão, que o artigo 300 do novel

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N - São Paulo-SP - CEP 01152-000
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

CPC dispõe que, in verbis: "A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou risco ao resultado útil do processo."

A probabilidade do direito invocado resulta da descrição acerca da existência de relação jurídica firmada pelas partes, no que concerne ao supramencionado fundo de investimento imobiliário, negócio jurídico este que possui, ao menos, segundo pode depreender neste momento processual, em sede de cognição sumária, não exauriente, vários efeitos jurídicos, dentre eles o de natureza tributária, na forma expressa no documento de fls. 339-342. Afigura-se provável o direito invocado pela parte autora na inicial.

A respeito da extensão do conceito de probabilidade do direito invocado, para fins de concessão da tutela provisória, impende transcrever a abalizada lição do mestre Cândido Rangel Dinamarco, em suas Instituições de Direito Processual Civil, volume III, 2017, Malheiros Editores, página 857: "A probabilidade de existência do direito à tutela, a que tradicionalmente se atribui a denominação de *fumus boni iuris*, será resultante dos fatos narrados e dos documentos que os apoiam, em associação às razões jurídicas convergentes à existência do direito. Probabilidade é mais que mera *possibilidade* e menos que a *certeza* para decidir em caráter definitivo. Conceitua-se como a preponderância de elementos *convergentes* à aceitação de uma proposição, sobre os elementos *divergentes*."

O perigo de dano a eventual direito da parte autora decorre do fato de a não concessão desta medida processual de urgência poder acarretar grave dano ao exercício dos direitos da parte autora, no tocante ao mencionado fundo de investimento imobiliário e, sobretudo, para salvaguardar o resultado útil do processo principal, considerando-se que a cisão do fundo, uma vez ocorrida, pode acarretar situação irreversível, atingindo inclusive terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo. Com a presente medida, busca-se forrar a parte autora dos efeitos deletérios do denominado "tempo-inimigo", utilizando-se a célebre expressão cunhada pelo insigne mestre Cândido Rangel Dinamarco.

Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, **defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO PLANTÃO - 00ª CJ - CAPITAL
VARA PLANTÃO - CAPITAL CÍVEL
Rua Onze de Agosto, S/N - São Paulo-SP - CEP 01152-000
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público << Informação indisponível >>

decisão final a ser proferida neste processo, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal.

Processe-se em segredo de justiça, ante as razões a propósito expendidas na inicial, com espeque no disposto no artigo 189, inciso II do CPC., tarjando-se a respeito nos autos.

Distribuam-se os autos deste processo ao MM Juízo Competente, para o seu processamento nos termos legais.

Intimem-se.

São Paulo, 22 de dezembro de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

CNPJ/ME n.º 01.201.140/0001-90

ISIN Cotas: BRABCPCTF000

Código negociação B3: ABCP11

FATO RELEVANTE

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, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n° 222, bloco B, 3° andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 72.600.026/0001-81 ("Administradora" ou "Rio Bravo"), na qualidade de instituição administradora fiduciária do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo"), nos termos da Instrução CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, bem como de acordo com a sua Política de Divulgação de Fatos Relevantes, vem, por meio deste, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral o que segue:

A CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, companhia aberta inscrita no CNPJ/ME sob o n° 08.801.621/0001-86 ("CCP" ou "Cotista Concentrado"), promoveu o ajuizamento, em 22/12/2020, de pedido de tutela antecipada de urgência em face da Administradora e do Fundo ("Ação Judicial") para suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal n° 01/2020 ("Consulta Formal"). Infelizmente foi concedida, no Plantão do Judiciário, tutela antecipada de urgência, suspendendo imediatamente os efeitos da cisão e demais deliberações tomadas na Consulta Formal. O processo corre em segredo de justiça a pedido da CCP.

A Rio Bravo ja está tomando todas as medidas cabíveis em caráter de urgência para recorrer da decisão na tentativa reverter a concessão de tutela antecipada perante o Tribunal de Justiça de São Paulo.

Conforme Fato Relevante publicado em 21 de dezembro de 2020, os cotistas representando 79,28% (setenta e nove virgula vinte e oito por cento) das cotas emitidas pelo Fundo com direito a voto[1], ou seja, excluindo a particação da CCP[2], **votaram favoravelmente à cisão parcial do Fundo**, com versão de parte de seu acervo cindido para um novo fundo de investimento imobiliário, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand

[1] "*Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.*
§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
(...)
VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo."

[2] Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

Plaza Mall, sendo que o novo fundo será detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Incluindo a participação da CCP, o quórum de aprovação previsto acima representa 30,59% (trinta vírgula cinquenta e nove por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

É expressivo e legítimo o desejo dos investidores do Fundo de promoverem tal cisão parcial, conforme proposto na Consulta Formal, e a Rio Bravo trabalhará para garantir que tais alterações se concretizem e que, conforme o cronograma estabelecido na Consulta Formal, as cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall possam estar disponíveis para negociação na B3 mais rápido possível.

Manteremos os cotistas do fundo e o mercado em geral informados sobre o andamento do Ação Judicial e a defesa do interesse dos cotistas.

Permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários pelo canal de Relações com Investidores da Rio Bravo (ri@riobravo.com.br).

São Paulo, 23 de dezembro de 2020.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING – FII

warde
advogados

Walfrido Jorge Warde Júnior
Rudi Alberto Lehmann Júnior
Valdir Moysés Simão
Leandro Daiello Coimbra
Carlos Renato de Azevedo Ferreira
Alfredo Sérgio Lazzareschi Neto
José Luiz Bayeux Neto
Caetano de Vasconcellos Neto
Alexandre Barroco
Álvaro Adelino Marques Bayeux
Cássio de Alencar Teles Barreto
Felipe Emmanuel de Figueiredo
Felipe Rafael Sousa
Guilherme Ferreira Coelho Lippi
Jamile Moysés Simão
Luciano Mendes de Oliveira
Luísa Gomes da Silva
Pedro Henrique Adoglio Benradt
Renato Polillo
Rodrigo Jesuino Bittencourt
Vinicius Fernando Leite Oliveira

Sócios Consultores

Fernando Antonio Maia da Cunha
Marco Antonio Marques da Silva

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação do seu aditamento à inicial no prazo legal, informar este MM. Juízo da prolação, nos autos do agravo de instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000, da r. decisão ora anexada como doc. 1.

TUTELA DE URGÊNCIA
MAIS UMA VEZ CONFIRMADA

1. Como a própria Rio Bravo cuidou de informar nestes autos, uma vez deferida a liminar postulada pela CCP para suspender os efeitos da deliberação viciada tomada quando na *Consulta Formal nº 01/2020* (cf. fls. 473/475), a corré adiantou-se para contra ela interpor, durante o plantão judicial, o agravo de instrumento nº

warde advogados

2303136-97.2020.8.26.0000 (fls. 477/490), o qual foi originalmente distribuído ao nobre desembargador plantonista Ramon Mateo Júnior.

2. Ainda em 24.12.2020, o ilustre relator designado, de forma absolutamente irrepreensível, proferiu a r. decisão monocrática lançada às fls. 582/586 daqueles autos, pela qual indeferiu a "*antecipação da tutela recursal* [postulada pela Rio Bravo], *pois no caso em apreço, dada a complexidade da questão levada a Juízo, em cognição sumária não se verifica o desacerto da decisão proferida pelo Juízo de primeiro grau*" (grifou-se). Dessa forma, restou mantida a r. decisão de urgência que determinou a suspensão da cisão que a demandada pretendia operar no FII Grand Plaza.

3. Com o fim do plantão judicial, o recurso em comento foi livremente distribuído para a e. 26ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP, para a relatoria do nobre Des. Vianna Cotrim, a quem coube apreciar o pedido de reconsideração formulado pela Rio Bravo quanto à decisão que rejeitou a antecipação da tutela recursal por ela pedida (cf. fls. 600/613 daqueles autos).

4. Na data de hoje, esse pedido de reconsideração formulado pela Rio Bravo **foi indeferido**, como se vê da r. decisão ora anexada como doc. 1, **confirmando-se assim, mais uma vez, a liminar proferida às fls. 473/475 para suspender a operação de cisão do FII Grand Plaza**.

5. As razões de decidir adotadas pelo ilustre relator Vianna Cotrim escoram-se não só na inegável verossimilhança dos pedidos formulados em caráter de urgência pela CCP, mas também no flagrante risco de danos irreversíveis – inclusive a terceiros – que a concretização da operação pretendida pela Rio Bravo encerra, já que a reversibilidade da cisão do fundo seria medida praticamente impossível, ou, no mínimo, altamente deletéria, dada a livre comercialização de suas cotas. *In verbis*:

> "E, assim sendo, conquanto ambas aludam a *periculum in mora* direto ou reverso **há que se preservar na espécie, antes de mais nada, o interesse e segurança dos terceiros antes da formalização do novo fundo, não tendo sentido, à vista da discussão entre os litigantes, que aqueles, no futuro, venham a ser surpreendidos com a eventual rejeição dos atos impugnados na ação proposta pela agravada**.
>
> Em suma, à vista das considerações anteriores, e não verificando presentes os requisitos do parágrafo único do art. 995 do Código de Processo Civil, mostra-se

warde advogados

> menos danosa a manutenção da liminar deferida em sede de plantão no 1° grau do jurisdição, não cassada no plantão de 2ª instancia, sendo bem lembrado naquela que é preferível salvaguardar o resultado útil do processo, evitando situação irreversível que venha a atingir terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo (cf. fls. 474, autos em 1° grau), acrescente-se, com evidente risco de sérios prejuízos.
>
> Por isso, mantenho a decisão de fls. 582/586 proferida no plantão judiciário de 2° grau que indeferiu a antecipação da tutela recursal almejada pela agravante" (doc. 1 – grifou-se).

6. Assim, mais uma vez restou reconhecida a verossimilhança do direito alegado pela autora, bem como o *periculum in mora* inequivocamente presente na espécie, o que torna imprescindível a **ratificação da liminar concedida nestes autos durante o plantão judicial**, sendo o que desde já se pleiteia.

* * *

7. Diante do exposto, a autora serve-se da presente para novamente requerer seja confirmada a r. decisão liminar de fls. 473/475, mantendo-se suspensos os efeitos "*das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo*".

Nesses termos,
P. deferimento.
São Paulo, 18 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo de Instrumento
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

Vistos.

Trata-se de ação onde a autora, Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, majoritária em fundo de investimento imobiliário pretende a suspensão dos efeitos de consulta formal sob n. 01/2020 que deliberou quanto a cisão do FII Grand Plaza vendo-se impedida de votar sob o argumento da ocorrencia de conflito de interesse dela - autora - e os demais detentores de participação no fundo.

Embora o instituto da cisão encontre substrato no art. 229 da Lei n 6.404/76, bem assim eventual conflito de interesses com o quotista majoritário, nem por isso leva a competência do feito às Camaras Reservadas de Direito Empresarial pois o art. 6° da Resolução n. 623/2013 desta Corte reúne as hipóteses especificas reservadas ao exame recursal por aquelas Egrégias Camaras, não abrangendo a matéria objeto da discussão no processo intentado pela agravada.

Mais não fosse, aqui, na realidade, o que se discute não é a eventual cisão em si do fundo mas sim o ato da administradora Rio Bravo convocando consulta formal e excluindo a possibilidade de voto por parte da CPP, de tal sorte que, consoante salientado na r. decisão monocrática de fls. 814 e seguintes o debate atrai a competência recursal da Terceira Subseção de Direito Privado por versar a questão de fundo sobre gestão de negócios.

Por outro lado, formularam pedidos de reconsideração da decisão de fls. 582/586 a agravada Rio Bravo Investimentos, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (fls. 600/613) e o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (fls. 615/635) com o fito de ser admitida a antecipação da tutela recursal e o efeito suspensivo ao agravo interposto.

A questão posta para exame é complexa, com a exigência de analise profunda dos fatos, documentos e regulação sobre ela incidente, tanto é verdade que as partes antes mesmo de determinado o processamento do agravo esgrimam de maneira densa com os argumentos que suportam os interesses dos respectivos constituídos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo de Instrumento
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

E, assim sendo, conquanto ambas aludam a *periculum in mora* direto ou reverso há que se preservar na espécie, antes de mais nada, o interesse e segurança dos terceiros antes da formalização do novo fundo, não tendo sentido, à vista da discussão entre os litigantes, que aqueles, no futuro, venham a ser surpreendidos com a eventual rejeição dos atos impugnados na ação proposta pela agravada.

Em suma, à vista das considerações anteriores, e não verificando presentes os requisitos do parágrafo único do art. 995 do Código de Processo Civil, mostra-se menos danosa a manutenção da liminar deferida em sede de plantão no 1° grau do jurisdição, não cassada no plantão de 2ª instancia, sendo bem lembrado naquela que é preferível salvaguardar o resultado útil do processo, evitando situação irreversível que venha a atingir terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo (cf. fls. 474, autos em 1° grau), acrescente-se, com evidente risco de sérios prejuízos.

Por isso, mantenho a decisão de fls. 582/586 proferida no plantão judiciário de 2° grau que indeferiu a antecipação da tutela recursal almejada pela agravante.

Processe-se o agravo abrindo-se vista, pelo prazo legal, para o oferecimento da contraminuta.

Int.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021

VIANNA COTRIM
RELATOR

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELATIVOS À ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., nos autos da medida em epígrafe, no qual figura como requerida, sendo requerente CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, vem, por seus advogados abaixo assinados, à vista da petição da autora de fls. 797/818, manifestar-se nos seguintes termos:

FORA DE TOM E FORA DE PRUMO

1. A presente manifestação se justifica em virtude da nova petição apresentada pela autora, com documentos, na última sexta-feira, na qual, sem ter nada de novo a dizer, opta por dobrar a aposta na sua estratégia de tentar emprestar algum peso à sua causa a partir de um tom que beira o histrionismo (totalmente dissonante da natureza empresarial da lide) e de ataques pessoais à Rio Bravo, tão infundados quanto grosseiros, e que seriam de todo impertinentes ao feito não servissem a revelar o tipo de baixo estratagema utilizado pela CCP para contornar o vazio de sua pretensão.

2. A bem da verdade, a narrativa inflamada da demandante, bem própria à lunática natureza da teoria conspiratória que a inspira, grita o seu desespero em ver reformada a r. decisão liminar que pescou em águas turvas no plantão judiciário de final-de-ano, valendo-se da ausência de contraditório para emplacar uma urgência fabricada e uma verossimilhança inventada.

3. Afinal, sabe a CCP muito bem que, a ser exercido plenamente o contraditório, sua chance de êxito é mínima; daí que todo seu *poder de barganha* (que lhe permite exigir vantagens indevidas para obter algum acordo vantajoso) reside na manutenção da r. decisão liminar que suspende a realização da cisão. Para manter essa situação de *vantagem estratégica*, a autora pratica um verdadeiro terrorismo judiciário, valendo-se das mais baixas artimanhas, para, a qualquer custo, mesmo o da ética, seguir mantendo os milhares de quotistas minoritários do Fundo reféns de um risco fiscal que não lhes diz respeito.

4. As alegações da CCP, como quando diz que nunca fora chamada a debater a operação e que desconhecia o estudo tributário do escritório Lacaz Martins, são totalmente inverídicas, e, não por outro motivo, desacompanhadas de qualquer prova. Apenas sobre esse ponto, basta rememorar que já se provou que o Diretor-Presidente da CCP, em mensagem de WhatsApp de 12.**11**.2020 (muito antes da Consulta Formal), dissera: "**A gente só não quer ficar com o fundo existente na cisão**"[1], deixando claro que debatia o assunto e, mais que isso, revelando suas agora veladas intenções com esta demanda. Só isso deveria bastar para o reconhecimento da ausência de verossimilhança dessa narrativa calcada em falsidades, e desmentida pelos documentos já acostados aos autos.

5. A fúria prolixa da demandante se esparrama numa repetição reiterada do mesmo argumento – o de que a CCP não estaria querendo prejudicar os demais quotistas do Fundo Grand Plaza, mas apenas debater alternativas à cisão, e que a Rio Bravo seria a responsável pelo risco fiscal – e, apesar do indisfarçável esforço a tanto, não logra explicar uma questão trivial, bastante para refutar integralmente essa linha de raciocínio: **como não há *conflito de interesses* entre a CCP e os demais quotistas, se o que ela busca**

[1] Cf. item 21 da petição de fls. 477/490, tendo o *print* da mensagem sido juntado a fls. 577.

(impedir a segregação das participações) é apenas bom para ela e prejudicial para todos os demais investidores?

6. Apesar do palavrório e da destemperada agressividade, a matéria objeto da causa é relativamente simples: o Fundo Grand Plaza se viu sujeito a um risco fiscal (risco fiscal esse que a Rio Bravo não tinha como evitar, pois, além de não ter sido ela a estruturar o Fundo[2], não pode impedir que a Receita Federal desenvolva algum tipo de interpretação para lavrar uma autuação fiscal, interpretação essa que, no caso, a própria CCP defende ser incorreta) causado unicamente pela participação concentrada da autora, e a continuação desse risco pode ser evitado pelos demais quotistas se eles segregarem suas posições num outro veículo. Mas a autora não quer que isso ocorra; prefere que sigam unidos no problema, porque assim lhe é mais benéfico, já que, desse modo, o patrimônio do Fundo pertencente aos minoritários seguirá respondendo pelo passivo contingente. A CCP quer dividir esse possível custo tributário atraído unicamente por ela com os demais cotistas do Fundo, e, por assim lhe ser conveniente, quer atribuir responsabilidades ao administrador fiduciário do Fundo por questões que não lhe dizem respeito.

7. A CCP correrá esse risco em qualquer cenário; os minoritários, não – podem evitá-lo, quanto a autuações futuras, por meio da cisão. Com essa operação, a demandante seguirá correndo o mesmo risco que hoje corre, e que entende possível debelar a partir da apresentação das medidas de defesa quanto à autuação fiscal. Quanto aos demais quotistas, verão suas chances aumentadas em mitigar a tributação do fundo a partir do "divórcio" com a CCP.

8. Portanto, cabe a eles, e não à CCP, avaliar a conveniência e a oportunidade da operação, que lhes beneficia – e, consultados manifestaram de forma maciça sua opção (a cisão foi aprovada por 79,28% das cotas emitidas, se excluída da base a participação da CCP). Justamente por isso é que, ao impedir a cisão amparada em sua posição majoritária, a requerente **abusa**, porque o faz perseguindo, de forma ilegítima, um interesse próprio contrário ao dos demais investidores, que é o de ver o

[2] Rememore-se que a Rio Bravo assumiu a administração do FII Grand Plaza em 2006, sendo que o Fundo foi constituído em 1997, então sob a administração do Unibanco. Desde a origem a CCP figurou como quotista majoritária, com alta concentração.

patrimônio daqueles relacionado a esse passivo contingente, sem que eles tenham relação com a hipótese tributária de incidência.

9. Em outras palavras, a CCP busca que os quotistas pulverizados paguem uma conta que não é deles, mas sua. Como assim defender que ela pudesse votar na deliberação de cisão, se ela tinha (e tem) interesse conflitante com os demais quotistas? Nada do que diz a CCP serve a afastar a doutrina do abuso do direito de voto, originada do regime da Lei das S.A., que se aplica, sim, por analogia ao caso (cf. art. 4º, LINDB), assim como se aplica analogicamente a votações em Assembleia de Credores em Recuperações Judiciais[3], sendo pródiga a jurisprudência em reconhecer a nulidade de votações de credores que buscam impor sua agenda própria contra o interesse coletivo buscado pela votação. Por que, aqui, seria diferente?[4]

10. Nos termos do art. 115 da LSA, é "abusivo o voto exercido com o fim de causar dano à companhia ou a outros acionistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para a companhia ou para outros acionistas". *Mutatis mutandi*, substituindo-se *companhia* por *fundo de investimento* e *acionistas* por *quotistas,* tem-se aí a regra a reger a lide. Com o exercício de seu direito de voto, obstando a cisão do FII Grand Plaza, a demandante visa obter "vantagem a que não faz jus", que é a de ver os demais quotistas compartilharem o custo da possível tributação do fundo como pessoa jurídica, o que, obviamente, lhes resulta em prejuízo.

11. Não fosse por isso, também o recurso ao *abuso de direito,* positivado no art. 187 do Código Civil, permite reconhecer a ilicitude do ato jurídico (no caso, o voto) praticado em excesso aos "limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-

[3] Nesse sentido, já decidiu o e. TJSP que, "Ausente previsão legal na lei nº 11.101/2005 no tocante à definição do exercício abusivo do direito de voto, invoca-se por analogia o disposto no artigo 115 da Lei das Sociedades Anônimas (Lei nº 6.404/76), que trata das modalidades de exercício abusivo de poder pelo acionistas de companhia, visando evitar a ocorrência de dano ou prejuízo, para a companhia ou outros acionistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem indevida e de que resulte, ou possa resultar, prejuízo para a companhia ou para outros acionistas, ou ainda, de quem trabalhe na empresa" (Agravo de Instrumento nº 0099076-46.2013.8.26.0000, rel. Des. José Reynaldo, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, DJ 3.2.2014).

[4] Ademais, mostra-se até irrelevante discutir se a Rio Bravo poderia ou não, na qualidade de Administradora, declarar o impedimento de voto da CCP. Ainda que legítima a posição da autora, pois se trata de hipótese de *conflito formal*, fato é que, tendo sido judicializada a questão, será agora avaliado, de todo modo, se houve ou não abuso de direito de voto, com reconhecimento ou não de sua invalidade.

fé ou pelos bons costumes". Ademais, há de se lembrar que a CVM possui regra expressa a estipular que "não podem votar nas assembleias gerais do fundo" "o cotista cujo interesse seja conflitante com o fundo" (art. 24, §1º, VI, ICVM 472), sendo válido observar que, além do conflito de interesse na matéria em questão, a CCP é a controladora da empresa que administra o Shopping investido pelo Fundo, o que reforça seu impedimento para votar em matérias de interesse exclusivo dos quotistas pulverizados.

12. A *chave* para aniquilar o argumento da CCP de que os quotistas pulverizados seriam tão conflitados quanto ela (acerca de eventual conflito da Rio Bravo, o argumento estapafúrdio nem merece resposta, pois a peticionária não tem direito de voto!) é esse critério legal, "a vantagem a que não faz jus", que se aplica apenas ao caso da demandante, e não dos demais investidores. Ademais, sob a ótica do *abuso de direito*, quem excede os limites impostos pela finalidade econômica do voto, e age de má-fé, é a CCP, quando quer que um custo causado pela sua posição concentrada seja arcado por todos. É dizer, quanto aos demais investidores, é absolutamente legítimo que desejem seguir com um planejamento tributário que lhes traga uma mitigação importante do risco de tributação hoje existente por compartilharem uma posição no mesmo Fundo; e é ilegítimo que a CCP os impeça a tanto apenas porque pretende que arquem com uma tributação que, se prevalecer, <u>ela arcará de todo modo</u> e que é gerada pela concentração da sua posição.

13. Já se demonstrou que essa história de *tributação híbrida* inexiste, sendo fruto da desleal criatividade da CCP, que, com essa invencionice, quer disfarçar o fato de que o *risco fiscal* à tributação do FII Grand Plaza como se fosse uma pessoa jurídica deriva, <u>única e exclusivamente</u>, da sua posição concentrada no Fundo. Para assim se concluir, basta ler a Autuação Fiscal, como já se disse (cf. item 20, fls. 8) – aliás, o simples fato da inicial se fundar em tão falsa premissa deveria bastar para inquinar qualquer aparência de verossimilhança do seu relato. Assim, por evidente que os interesses da CCP são antagônicos aos dos demais quotistas – e não é a Rio Bravo quem fomenta esse antagonismo, senão a própria CCP com sua abusiva objeção, apesar dos esforços em fazer parecer de outro modo e de tentar colocar na conta da Administradora as consequências dessa estratégia egoística e inconsequente.

14. Prova disso, além das ostensivas cobranças dos quotistas pulverizados do FII Grand Plaza a que a Rio Bravo apresentasse alguma solução que lhes livrasse desse risco, apresentadas na minuta recursal, é o quanto manifestado pela Hedge Brasil Shopping FII, relevante quotista do FII Grand Plaza, titular de quotas equivalentes a 6% do seu patrimônio (fls. 712/756). Segundo esse investidor, "nos pareceu bastante adequado o movimento de cisão já que, mesmo não isentando o novo fundo (e seus cotistas pulverizados) dos eventuais passivos tributários pretéritos, produziria o efeito imediato de eliminar a perpetuação do risco fiscal, pois faria cessar a situação que o motivou, evitando novas autuações pela Receita Federal do Brasil ("RFB") em exercícios futuros".

15. Ainda, prossegue dizendo que, "Pareceu-nos correta também a exclusão das cotas da CCP da base votante, pois dado que o auto de infração aponta a participação relevante de cotas da CCP no ABCP11 como a causa para caracterizá-lo como uma pessoa jurídica para fins tributários, então está sim a CCP em conflito de interesses com o ABCP11. Tanto assim que entrou com medida judicial contra o ABCP11 para impedir que as deliberações tomadas em Consulta Formal surtissem efeitos. Adicionalmente, a CCP exerce controle sobre a empresa que administra o shopping. Essa situação deveria, por si só, deixá-la impedida de votar."

16. Não é, portanto, a peticionária quem o diz, mas um dos principais investidores afetados pelo risco fiscal criado pela CCP, que, por conta da sua postura, é por ele dura e justificadamente criticada. *In verbis*:

> "(2) a cisão não prejudica a CCP, não prejudica os demais cotistas, não prejudica a RFB, enfim, não prejudica ninguém. Embora a CCP alegue que a cisão foi prejudicial a ela, tratou de pedir – e obteve! - decretação de segredo de justiça do processo, impedindo que o mercado sequer entenda sob qual infundado fundamento ela tenta defender a tese vazia de estar ela sendo prejudicada.
>
> (3) a cisão deliberada pelo ABCP11 pode ser revertida mais à frente, caso, por absurdo, o judiciário acolha a tese da CCP. Ao contrário, a se manter a suspensão da cisão, os cotistas pulverizados do ABCSP11, mais de 21.000 investidores injustiçados, estarão expostos a serem impactados com novos autos de infração para os exercícios fiscais futuros, situação essa que lamentavelmente não terá como ser revertida.
>
> (...)
>
> (5) a CCP, como companhia aberta, e também controladora da empresa que administra o Grand Plaza Shopping, tem o dever de explicar ao mercado, de forma bastante detalhada, porque ela se coloca contra os milhares de cotistas do

ABCP11, impedindo que se realize a solução que mitiga os riscos tributários, mesmo em uma estrutura que não lhe causará nenhum prejuízo".

17. Assim, não cabe à CCP culpar ninguém senão a si própria pelos efeitos deletérios a sua imagem causados por sua abusiva obstrução da cisão do FII Grand Plaza. E por mais que queira endossar essa responsabilidade à Rio Bravo, isso não passa de vazia retórica, pois o fato é que sua postura é injustificada e apta a causar prejuízos relevantes aos demais quotistas: a exposição fiscal a que continuam sujeitos monta a cerca de **R$ 4 milhões por trimestre**. Aliás, a se manter o impedimento de se prosseguir com a cessão, e depois se vir a entender que ela é legítima, quem arcará com os prejuízos que têm sido infligidos aos demais quotistas? Apesar do enorme dano reverso, a CCP não apresentou qualquer caução – e, a se manter essa situação, deveria fazê-lo (cf. art. 300, §1º, CPC).

18. De mais a mais, a se reiterar ser também infundada a alegação de que a cisão levaria a um risco de penalização e oneração do FII Grand Plaza, como sustenta a CCP. A esse respeito, já se demonstrou que o Fundo cindindo restaria com patrimônio de cerca de **R$ 600 milhões**, sendo a autuação fiscal de aproximados **R$ 150 milhões**. Como falar em *fraude a credor*, se o Fundo seguiria com patrimônio quatro vezes superior a esse passivo contingente? De novo, trata-se de pura mistificação.

19. Não bastasse, é profundamente desleal a postura da CCP em (ao mesmo tempo em que luta para manter esse feito sob sigilo) insistir em que os quotistas não tenham sido devidamente informados de o risco do passivo contingente passado ser reclamado do novo Fundo, para o que se apoia em transcrição no item 1.10 do 'Protocolo de Cisão', onde está dito que a cisão será realizada *sem solidariedade*. Contudo, o que a CCP não diz é que essa mesma cláusula menciona que "a Administradora recomenda a leitura do item 3 abaixo", no qual, por sua vez, consta a informação de que "após a Cisão Parcial, poderá surgir apontamento dos débitos tributários exigidos no Auto de Infração e eventuais novos débitos tributários com fato gerador até a data de conclusão da operação ora pretendida nas informações fiscais do Fundo Pulverizado, conforme prática adotada pelo sistema da RFB em operações de cisão" (fls. 424/433).

20. Eis, assim, outro exemplo bastante eloquente do tipo de expediente de má-fé de que se vale a autora para construir sua causa. Mas para obter seu objetivo de

obstar a cisão a qualquer custo, a CCP não se limita a faltar com a verdade – em relação ao que deverá responder oportunamente, por litigar de má-fé. O que é mais imoral na postura da autora é o seu teatro em assacar acusações que sabe infundadas contra a Rio Bravo, querendo criar uma antagonista para sua alucinada narrativa, dizendo dela os mais rematados absurdos, calcados apenas na sua irresponsável palavra.

21. O que é mais sórdido desse discurso não é só que ele serve a uma narrativa mentirosa, mas a uma agenda oculta da CCP, que é a de difamar mesmo a Rio Bravo, vendo nisso uma vantagem empresarial. Afinal, a autora entabulou uma parceria com a SPX Capital justamente para atuar no mercado de administração e gestão de fundos de investimento (doc. 1), sendo, assim, concorrente da peticionária. Não é preciso muito para *ligar os pontos* e concluir que, por detrás de tão injustificada e deselegante agressividade, há apenas o intuito de lucrar com a tentativa de substituir a Rio Bravo na administração do FII Grand Plaza, com o *bônus* de ainda tentar prejudicar uma concorrente.

22. Aliás, não seria nem a primeira vez que a CCP tentaria excluir a Rio Bravo da administração do Fundo. Há um precedente: em 2016, a CCP postulou efetivamente a substituição da peticionária pela Votorantim Asset Management, mas não por qualquer crítica à atuação da requerida, mas porque, para a demandante, isso lhe seria conveniente em virtude de entendimento com o Grupo Votorantim em outros negócios da Cyrela. Naquela ocasião, a autora não se fez de rogada em exercer seu voto em conflito de interesses, querendo impor a troca da administradora, o que acarretaria custos ao FII Grand Plaza, por interesses próprios seus. Mas os efeitos da deliberação ficaram suspensos até que se consultasse a CVM; ao final, a autarquia não chegou a opinar porque a CCP, reavaliando a sua absurda pretensão, dela desistiu (doc. 2).

23. Como se vê, a CCP não titubeia em perseguir ilegítimas vantagens pessoais em detrimento de legítimos interesses alheios. E é o que faz com esta demanda e com os impropérios que lança à Rio Bravo, acerca dos quais será chamada à responsabilidade, oportunamente, pois não pode impunemente acusar de irregularidades quem jamais deu motivo a tanto, apenas porque deseja conferir um efeito retórico a sua narrativa. É profundamente inverídica, e de má-fé, a alegação de que os quotistas não tenham sido devidamente informados dos riscos da operação (em especial do risco de que o passivo

contingente do auto de infração seja comunicado ao novo fundo), ou que a Rio Bravo teria algo a ganhar com a cisão, coisa que, mesmo sem ter como provar, ela não se acanha em acusar.

24. Num cenário tal, não há como se conferir plausibilidade ao que afirma a CCP, especialmente não para fins de concessão de uma liminar que causa grave **dano reverso** aos quotistas impedidos de segregarem suas participações, mantidos presos num fundo que pode ser tributado como pessoa jurídica, o que onerará indiretamente suas participações em cerca e R$ 4 milhões trimestrais a partir de janeiro 2021. A liminar postulada pela demandante não é inócua: além de prestigiar uma conduta imoral e sem amparo no direito, ela é capaz de causar prejuízos sérios aos quotistas pulverizados. A prevalecer a autuação fiscal, esses investidores acabarão vendo seu investimento onerado em muitos milhões de reais, prejuízo que a demandante não dá nenhuma garantia de ser restituído. Ademais disso, o impedimento da cisão, justamente por ser contrário ao interesse dos minoritários, tem afetado o valor das quotas no mercado secundário. **No final da lide, a se concluir pela improcedência do que pleiteia a autora sem provas, como garantir que esse dano será ressarcido?**

25. Por sua vez, é incorreta a premissa de que a cisão não poderia ser desfeita, e de que novos entrantes no Fundo seriam prejudicados caso ela fosse autorizada a ser realizada. Ora: o risco de novos investidores relacionado à discussão objeto desta lide existe com ou sem cisão – mesmo os que ingressem no atual FII Grand Plaza acabam por incorrer no risco de serem tributados nos termos desejados pela Receita Federal. Em outras palavras – o risco que haveria em relação ao novo fundo, fruto da cisão, **é o que já existe hoje**, com o deferimento da liminar, no FII Grand Plaza – sem tirar nem pôr! Nesse sentido, a se autorizar a cisão, basta que a administradora comunique a existência do litígio e as possíveis repercussões de sua procedência, que a devida informação acerca desse risco será devidamente prestada, para avaliação de parte dos interessados. Mas isso não será de modo algum pior do que permitir a cisão e constituição do novo fundo!

26. Não bastasse, tem-se que de nenhum modo o desfazimento da cisão haveria de ser a única forma de reparação, que, no caso, poderia muito bem ser dirimida em *perdas e danos*. Afinal, o que a CCP quer não é ter coparticipantes no Fundo; seu interesse é puramente econômico. Ela quer que o patrimônio do Fundo pertencente aos

investidores pulverizados responda pela autuação fiscal. Nesse caso, fosse se entender procedente sua pretensão de ver reconhecida a ilegitimidade da cisão, bastaria que o novo fundo fosse chamado a arcar com sua quota-parte na autuação fiscal – o que, de todo modo, fala-se apenas por extremo apego ao princípio da eventualidade.

SIGILO QUE DEVE SER LEVANTADO
SITUAÇÃO QUE SÓ SERVE A PRESERVAR A DEMANDANTE DE MÁ-FÉ

27. Em sua manifestação de fls. 595/615, o FII Grand Plaza requereu o levantamento do segredo de justiça deste feito, calcado na ausência de fundamento legal para existência de segredo e na necessidade de publicidade em virtude da lide girar em torno de um fundo de investimento que possui dezenas de milhares de quotistas, todos legitimamente interessados em entender e acompanhar o desenrolar deste feito.

28. A CCP, que não quer ver sua censurável conduta avaliada pelos prejudicados por ela, manifestou-se contrariamente a esse pleito (o que, aliás, é bem sintomático), dizendo que "sigilo concedido às fls. 473/475 se justifica diante do objeto desse processo, que versa também sobre os dados fiscais da CPP e do FII Grand Plaza, e ao qual foi anexado cópias do Auto de Infração (fls. 82/342)".

29. Ora, o fato de haver algum documento sigiloso, não torna o próprio processo sigiloso, pois basta que se decrete o segredo sobre o aquele, especificamente. O sigilo processual, bem se sabe, é excepcionalíssimo, e cabe ser decretado apenas nas estritas hipóteses legais, elencadas no art. 189 do CPC, nenhuma delas aplicável ao caso, tanto que o dispositivo é sequer citado pela autora em sua petição, amparada, como de costume, no *gogó*, e não na lei.

30. Em outros termos, sem sequer se dignar a indicar o fundamento normativo para que o feito corre sob sigilo, a CCP se limita a justificar que assim seja porque um ou outro documento seria confidencial, nem sendo esse o caso. Obviamente, portanto, que seu interesse em manter suas manifestações protegidas dos olhos do público, em especial do mercado e dos demais investidores, é bem outro. Assim é porque ela não consegue justificar legitimamente a medida que adotou, e a confidencialidade dos autos a proteger de prestar explicações a quem as reclama.

31. De resto, a ilação que a CCP faz, ao tratar do tema, para novamente atacar a Rio Bravo e dizer que esta teria faltado com seu dever de informação no tocante às tratativas que culminaram na cisão, sem remeter aos quotistas "todas as possibilidades que lhe haviam sido endereçadas", não é apenas uma forma de tergiversação (o que uma coisa tem a ver com outra!?), mas uma rematada inverdade. A autora participou não se de uma, mas de diversas reuniões, sobre o assunto, tendo de tudo sido informada – e tanto assim que, como se viu, disse ainda em novembro que não aceitaria a cisão, porque não queria ficar sozinha no fundo. No devido curso processual isso será provado, e a CCP responderá por sua deslealdade e má-fé.

32. Ademais, a Rio Bravo não omitiu de ninguém coisa alguma. Todas as informações pertinentes da operação foram divulgadas – tanto assim que os quotistas pulverizados compareceram em massa na Consulta Formal, compondo quórum histórico, perfeitamente cientes dos prós e contras da cisão. E soa, no mínimo, contraditório que a peticionária acuse a Rio Bravo de não divulgar as informações do caso a contento nos *fatos relevantes* do Fundo, e, ao mesmo tempo, se volte contra a publicização do feito. Francamente, quem a CCP pensa que engana? Fosse verdade o que ela diz, não seria ela a primeira a querer que todos estivessem devidamente informados? E a quem interessa o seu interesse de ver os demais quotistas alheios ao que aqui se passa? A resposta é mais do que evidente.

33. Por conta disso, nada justifica que o feito siga sendo processado de forma sigilosa.

* * *

34. Desveladas, assim, as reais e abusivas intenções da CCP com esta demanda, e ausente os requisitos para suspensão liminar da cisão, reitera-se o pedido de reconsideração da r. decisão que originalmente deferiu a tutela antecipada postulada.

35. Subsidiariamente, caso esse MM. Juízo entenda por manter a suspensão da cisão do FII Grand Plaza, a despeito da ausência de verossimilhança e de perigo de dano, bem como do enorme dano reverso causado aos quotistas pulverizados, então se

pede seja determinada a prestação de caução pela autora, de modo a garantir o ressarcimento dos prejuízos causados aos demais investidores, nos termos do art. 300, §1º do CPC.

36. Por fim, confia-se no levantamento do segredo de justiça conferido ao feito, porquanto não inserido em quaisquer das hipóteses do art. 189 do CPC.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 19 de janeiro de 2021

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

André Yukio I. Lacerda
OAB/SP 356.300

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

Valor ECONÔMICO | Empresas

Destaques

14/01/2021 05h00 · Atualizado há 5 dias

Vendas de imóveis caem

As vendas de imóveis residenciais novos, na cidade de São Paulo, caíram 27,5%, em novembro de 2020, na comparação anual, para 4.331 unidades, segundo o Secovi-SP (Sindicato da Habitação). Já os lançamentos tiveram queda de 55,3%, para 4.698 unidades residenciais. A oferta de imóveis - na planta, em construção e prontos - disponíveis para comercialização era, no fim de novembro, de 33.097 unidades. Nos 12 meses encerrados em novembro, houve crescimento de 4,5% nas vendas, para 49.598 unidades. O volume lançado, porém, teve retração de 18,6%, para 50.097 unidades, segundo o Secovi-SP.

Parceria da CCP e SPX

A gestora de fundos de investimentos em ativos imobiliários a ser formada a partir de joint venture entre a Cyrela Commercial Properties (CCP) e a SPX Capital terá recursos iniciais de R$ 300 milhões a serem aportados igualmente pelas duas partes. Mais recursos serão levantados em 2021. Segundo o ex-presidente da CCP e presidente da gestora, Pedro Daltro, informou ao **Valor**, os recursos começarão a ser investidos neste semestre. Aquisições e desenvolvimento de ativos de escritórios comerciais, shopping centers e galpões estão no radar.

Huawei e chips

A chinesa Huawei Technologies está aumentando o investimento em empresas

RIO BRAVO

São Paulo, 2 de fevereiro de 2017

À

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 26º andar

Rio de Janeiro – RJ CEP 20159-900

At.: Superintendência de Relações com Investidores Institucionais (SIN)

Sr. Luiz Alfredo Artmann Rangel

Ref.: Processo CVM nº 19957.007722/2016-90

Ofício nº 73/2017/CVM/SIN/GIE

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA. ("Rio Bravo"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** ("FII Grand Plaza") e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL** ("FII CTI", e, em conjunto com FII Grand Plaza, "Fundos de Investimento"), vem, por meio desta, apresentar a essa D. Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") as informações exigidas pelo ofício em epígrafe ("Ofício").

No Ofício, a Gerência de Acompanhamento de Fundos Estruturados ("GIE") requereu uma série de informações relacionadas aos custos envolvidos nas transferências da administração e da gestão dos Fundos de Investimento da Rio Bravo para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda. ("Votorantim Asset Management"). Em que pesem as preocupações da GIE acerca dos aspectos econômicos relacionados a tal transição (que são em tudo relevantes), a Rio Bravo entende que as preocupações manifestadas pelos

RIO BRAVO

cotistas dos Fundos de Investimento nas assembleias gerais de 27 de setembro de 2016, e que motivaram a consulta protocolada na CVM em 10 de outubro de 2016 ("Consulta"), extrapolam a questão dos custos incorridos. Isso porque, no limite, as práticas referidas na Consulta (i) violam a regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário ("FII"); (ii) fragilizam o exercício de direito de voto dos cotistas; (iii) colocam em risco a dinâmica da concorrência entre prestadores de serviços dos FII e, a partir daí, a própria integridade das práticas do setor.

I. SOBRE A CONSULTA

1.1 Os Fundos de Investimento possuem como cotista relevante a Cyrella Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP"), detentora, na data da Consulta, de 61,41% das cotas do FII Grand Plaza e 51,11% das cotas do FII CTI. Em 27 de setembro de 2016, **a pedido da CCP**, foram realizadas assembleias gerais dos Fundos de Investimento a fim de deliberar acerca da transferência da administração e da gestão dos Fundos de Investimento para a Votorantim Asset Management, além de outras matérias correlatas.

1.2 Ocorre que, nas assembleias, quando chamado a esclarecer os reais motivos que levaram a CCP a requerer sua convocação (visto que os pedidos foram encaminhados à Rio Bravo sem qualquer documentação de suporte), **o representante da CCP afirmou que a transferência proposta seria fruto de uma "reciprocidade comercial" no âmbito de uma negociação mais ampla, conduzida entre a CCP e o Grupo Votorantim.**

1.3 Para a Rio Bravo, o voto da CCP nas AGCs dos Fundos de Investimento viola diretamente o artigo 24, *caput* e §1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/2008, que dispõem que o cotista deve "exercer o direito a voto no interesse do fundo", não podendo votar "o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo". Nos termos do §2º daquele mesmo artigo, a CCP só estaria autorizada a votar caso fosse a única cotista

RIO BRAVO

dos Fundos de Investimento (inciso I), ou caso tivesse sido obtida "aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas" dos fundos (inciso II). **Nenhum desses requisitos, contudo, foi atendido pela CCP.**

1.4 No mais, conforme deliberado nas AGCs de 27 de setembro de 2016, a transferência da administração e da gestão dos Fundos de Investimento para a Votorantim Asset Management acarretaria custos para os veículos e seus cotistas. A questão dos custos a serem incorridos pelos cotistas é relevante para o caso em comento, visto que, nos termos aprovados, a deliberação resultaria na repartição de despesas oriundas de uma medida que, por levar em conta apenas os interesses comerciais do cotista CCP, aproveitaria exclusivamente a este cotista – em detrimento dos interesses dos fundos.

1.5 **Não obstante, os incômodos dos cotistas dos Fundos de Investimento – e da Rio Bravo – com a conduta da CCP naquelas AGCs transcendem a questão meramente financeira.** Eles estão, como já se disse, relacionados ao aparente descumprimento grosseiro da letra e do espírito da Instrução CVM nº 472/2008, que, em aditamentos recentes, teve seu texto alterado de modo a reforçar as regras de impedimento de voto com o objetivo de "expurgar da assembleia geral" cotistas que tenham interesses próprios na deliberação a ser tomada, conflitantes com os interesses dos fundos.[1] Para além da Instrução CVM nº 472/2008, e por força de uma interpretação analógica da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, preocupa também a possibilidade de configuração de abuso no exercício do direito de voto pelo cotista majoritário, no intuito de obter vantagens comerciais em prejuízo dos Fundos de Investimento.

1.6 Assim, seguindo o entendimento esposado pelos precedentes da CVM, a Rio Bravo computou os votos da CCP nas AGCs de 27 de setembro de 2016. Todavia, em

[1] Cf. o Relatório de Análise da Audiência Pública SDM nº 07/14 (Processo CVM nº RJ 2012-6197), item 3.9.9, p. 54.

RIO BRAVO

função do desconforto dos cotistas presentes em ambas as AGCs quanto à regularidade daqueles votos, e de considerações práticas acerca das dificuldades relacionadas à necessidade de desfazimento de uma eventual transferência dos Fundos de Investimento, **ficou decidido que os efeitos daquelas deliberações ficariam suspensos até que a CVM se manifestasse sobre o assunto**, esclarecendo quanto à correta interpretação das normas vigentes – o que motivou a Consulta.

II. PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES E REITERAÇÃO DO PEDIDO

2.1 Ante todo o exposto, e tendo em vista a natureza das práticas referidas na Consulta, causou surpresa que os questionamentos da GIE no âmbito do Ofício versassem tão-somente sobre os efeitos econômicos do voto da CCP para os Fundos de Investimento. De toda forma, as informações solicitadas pela GIE acompanham a presente resposta na forma do **ANEXO I**.

2.2 Sem prejuízo, e considerando que os efeitos das deliberações das AGCs de 27 de setembro de 2016 **permanecem suspensos**, a Rio Bravo aproveita o ensejo para **reiterar** o pedido para que esta CVM se **manifeste** acerca da regularidade do voto da CCP nas referidas AGCs, a fim de permitir, aos Fundos de Investimento, a tomada das medidas adequadas para retornar às suas atividades com normalidade – seja sob a administração e gestão da Rio Bravo ou da Votorantim Asset Management.

Sendo o que se nos apresentava para o momento, subscrevemo-nos, permanecendo à disposição de V. Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

Vagner Silva Matioli **Paulo André Porto Bilyk**

RIO BRAVO

ANEXO I

RIO BRAVO

INFORMAÇÕES E CUSTOS ESTIMADOS

Item do Ofício	Pedido	Custo Estimado	
		FII CTI	**FII Grand Plaza**
1	Nº de matrículas existentes, de imóveis registrados em nome dos fundos, em cada um dos empreendimentos, e estimativa do custo [financeiro] da "regularização [destes] imóveis [junto ao] Registro de Imóveis e ao cadastro municipal do contribuinte, dentre outros"	R$9.000,00(1)	R$9.000,00(2)
2	Nº de processos administrativos e judiciais nos quais a Rio Bravo figura no polo passivo, e estimativa do valor, despesas e custas dos referidos processos	R$2.500,00(3)	R$2.500,00(4)
3	Custo estimado de "realização de auditoria contábil"	R$4.837,58(5)	R$7.982,00(5)
4	Custo do "envio de notificação aos locatários e prestadores de serviços, acerca da alteração da administração dos Fundos"	R$266,40(6)	R$4.440,00(6)
N/A	Custo de Escrituração	R$8.798,91(7)	R$8.136,06(7)
N/A	Auditoria de Transferência	R$32.000,00(8)	R$59.000,00(8)
	Total	**R$57.402,89**	**R$91.058,06**

(1) Despesa com a regularização de 1 matrícula.
(2) Despesa com a regularização de 3 matrículas.
(3) Despesa com a regularização da representação em processos – 22 processos no total (valor total atualizado R$825.981,75), nenhum processo com a Rio Bravo no polo passivo.
(4) Despesa com a regularização da representação em processos – 122 processos no total (valor total atualizado R$12.295.448,47), 1 processo com a Rio Bravo no polo passivo (valor total atualizado R$4.324.507,56).
(5) Valor cobrado caso não seja cumprido aviso prévio de 2 meses.
(6) Corresponde ao custo do envio de carta registrada + AR.
(7) Valor cobrado caso não seja cumprido aviso prévio de 3 meses.
(8) Valor baseado no custo de auditoria de 2016.

PROTOCOLO

CVM SDE FOLHA 001 28/Ago/2017 17:36

São Paulo, 28 de agosto de 2017

À

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, nº 111 – 26º andar

Rio de Janeiro – RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Relações com Investidores Institucionais (SIN)

Sr. Luiz Alfredo Artmann Rangel

Ref.: Processo CVM nº 19957.007722/2016-90 – Perda de Objeto de consulta formulada à CVM

1. **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.** ("Rio Bravo"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, com sede na Av. Chedid Jafet, 222, 3º andar, Bloco B, Vila Olímpia, CEP 04551-065, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** ("FII Grand Plaza") e do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CENTRO TÊXTIL INTERNACIONAL** ("FII CTI", e, em conjunto com FII Grand Plaza, "Fundos de Investimento"), vem, por meio desta, informar essa D. Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a respeito de correspondência enviada, em 25 de agosto de 2017, Cyrella Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP"), detentora de 61,41% das cotas do FII Grand Plaza e 51,11% das cotas do FII CTI, que resulta, em nosso entendimento, na perda do objeto do Processo CVM nº 19957.007722/2016-90.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

2. O objeto do processo em referência, nos termos de consulta protocolada pela Rio Bravo em 10 de outubro de 2016 ("Consulta"), é avaliar eventual conflito de interesse da CCP em assembleias gerais dos Fundos de Investimento que deliberaram acerca da transferência da administração e da gestão dos Fundos de Investimento para a Votorantim Asset Management, além de outras matérias correlatas ("AGCs").

3. A solicitação de convocação das AGCs para substituição da administradora e gestora dos Fundos de Investimentos foi enviada pela CCP, sendo que em razão de potencial conflito de interesse alegado por cotistas presentes nas AGCs acordou-se entre os cotistas presentes que os efeitos das deliberações de substituição da administradora e gestora dos Fundos de Investimentos ficariam suspensos até que a CVM se manifestasse sobre o assunto, objeto do processo ora em referência.

4. Em 25 de agosto de 2017, a CCP enviou notificação extrajudicial à Rio Bravo (**Anexo I**) informando que a CCP reavaliou os motivos que a levaram a solicitar a realização das AGCs e decidiu **não prosseguir** com a alteração da administração e gestão dos Fundos de Investimentos, a fim de evitar qualquer prejuízo aos interesses dos Fundos de Investimento e de seus Cotistas.

5. Considerando que as AGCs foram convocadas a pedido da CCP e que esta decidiu, a seu exclusivo critério, em desistir da proposta de alteração da administradora e gestora dos Fundos de Investimentos, entendemos que as deliberações das AGCs se tornaram inócuas e, consequentemente, a Consulta perdeu o seu objeto.

6. Ante o exposto, em vista da notificação enviada pela CCP e que os demais cotistas presentes nas AGCs foram contrários à substituição da administradora e gestora dos Fundos de Investimentos, vimos prontamente informar V. Sas. solicitar o arquivamento do Processo CVM nº 19957.007722/2016-90 em razão da perda de seu objeto.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

7. A Rio Bravo, nos termos da legislação aplicável, publicará comunicado aos cotistas dos Fundos de Investimentos informando a respeito da desistência da CCP em prosseguir com alteração da administração e gestão de referidos fundos.

8. Por fim, a Rio Bravo esclarece que realizou a Consulta em estrito cumprimento ao acordado nas AGCs, sempre zelando, dentro do seu dever fiduciário, por elevado padrão de diligência, tanto em relação aos Fundos de Investimentos, como em relação aos seus cotistas.

Sendo o que se nos apresentava para o momento, subscrevemo-nos, permanecendo à disposição de V. Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Eros Henriques Dalhe

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

BRUNO NAHAS COURI
RG: 34.785.532-5
CPF: 302.216.158-14

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO I – NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE 25 DE AGOSTO DE 2017

[*DOCUMENTO À PARTE*]

CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

São Paulo, 25 de agosto de 2017.

À

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Rio Bravo")
Rua Chedid Jafet, 222, bloco B, 3° andar
Vila Olímpia – CEP 04551-065

Ref.: Assembleias Gerais Extraordinárias de cotistas do FII Grand Plaza Shopping e do FII Centro Têxtil internacional, realizadas em 27 de setembro de 2016.

Prezados Senhores,

Fazemos referência às Assembleias Gerais Extraordinárias dos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping ("FII Grand Plaza") e do Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil internacional ("FII Centro Têxtil" e, em conjunto com FII Grand Plaza, "Fundos de Investimento"), realizadas no dia 27 de setembro de 2016, às 14:30 e às 15:30 respectivamente (em conjunto, "Assembleias").

Conforme cediço, as Assembleias foram convocadas a pedido da Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCP"), e tiveram como objetivo a deliberação sobre (i) a alteração da Administradora e Gestora dos Fundos de Investimento para a Votorantim Asset Management DTVM Ltda.; (ii) a alteração dos serviços de Custódia e Controladoria dos Fundos de Investimento para o Banco Votorantim S.A.; (iii) a modificação e consolidação dos respectivos regulamentos dos Fundos de Investimento, para refletir as alterações dispostas nos itens "i" e "ii" acima. E, ainda, por solicitação da Rio Bravo., (iv) a deliberação dos procedimentos de transição da administração dos Fundos.

Considerando que, até esta data, as alterações solicitadas pela CCP não puderam ser implementadas em razão de consulta apresentada pela Rio Bravo à Comissão de Valores Mobiliários, e a fim de evitar qualquer prejuízo aos interesses dos Fundos de Investimento e de seus cotistas, a administração da CCP reavaliou os motivos que a levaram a solicitar a realização das Assembleias e decidiu por ora não prosseguir com o pedido de alteração da Administradora e Gestora dos Fundos de Investimento, ou com a alteração dos respectivos serviços de Custódia e Controladoria.

Por fim, recomendamos que a decisão da administração da CCP seja ratificada nas próximas assembleias gerais dos Fundos de Investimento.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro

Rio Bravo Investimentos Jurídico

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELATIVOS À ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Tutela Antecipada Antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza" ou "Fundo"), já qualificado nos autos da ação em referência, que move a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), contra si e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), vem, respeitosamente, por seus advogados, manifestar-se acerca da petição de fls. 797/818 apresentada pela CCP, nos seguintes termos.

1. Em benefício do tempo desse MM. Juízo, sobretudo em virtude dos argumentos exaustivamente repisados pela CCP, já devidamente confrontados em manifestações anteriores, o FII Grand Plaza ater-se-á aos pontos objetivos levantados pela CCP que merecem réplica.

2. Em primeiro lugar, a despeito de todas as manifestações e documentos acostados aos autos, a CCP insiste na fantasiosa narrativa de que a proposta de cisão parcial do Fundo foi levada a cabo pela Rio Bravo com o objetivo de imiscuir-se da obrigação solidária perante a Receita Federal e sob o pretexto de isentar os demais cotistas da responsabilidade sobre os débitos pretéritos perante o Fisco.

3. Ocorre que, como já demonstrado, foi amplamente divulgado ao mercado em 30.11.2020, bem como constou na própria Consulta Formal expressa ressalva no tocante à responsabilidade solidária do Novo Fundo em relação às obrigações tributárias pretéritas do FII Grand Plaza.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

4. Tanto o foi que o relatório publicado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS D VALORES MOBILIÁRIOS LTDA ("Hedge"), empresa responsável pela gestão de outro fundo de investimento e cotista detentor de cerca de 5% do patrimônio do Fundo, demonstra que os cotistas pulverizados do FII Grand Plaza estavam cientes dessa circunstância, ao reconhecer que a cisão parcial teria sido a alternativa mais adequada "*mesmo não isentando o novo fundo (e seus cotistas pulverizados) dos eventuais passivos tributários pretéritos*" (fl. 698).

5. **Em segundo lugar**, é igualmente errônea a alegação de desconhecimento a respeito do parecer elaborado pelo escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados (fls. 665/691) para sustentar que não foram apresentadas outras alternativas à cisão parcial do Fundo.

6. A CCP omite o fato de que esteve, de fato, presente em todas as discussões e reuniões, nas figuras dos Srs. Thiago Muramatsu, Alessandra de Lima Penido e Pedro Daltro – ex-CEO da CCP, que deixou a companhia no último dia 12.1.2021 (**doc. 1**) – desde a recepção da autuação da Receita Federal pelo Fundo, como comprovam os e-mails a eles enviados como convite às referidas reuniões (**doc. 2**). Ora, logo após a autuação do Fisco, *qual seria então o motivo de tantas reuniões entre Rio Bravo e CCP senão discutir alternativas ao imbróglio fiscal?*

7. Ressalte-se, inclusive, que, após as discussões em novembro, a CCP demonstrou interesse em participar como cotista do Novo Fundo, já antecipando sua posição de não permanecer no Fundo existente, como revelam as comunicações juntadas às fls. 543/543.

8. Agora, diante da massiva adesão dos cotistas pulverizados à cisão parcial, e após permanecer quase quatro meses inerte, sem apresentar qualquer alternativa a respeito da restruturação do Fundo, a CCP afirma estar empenhada em convocar Assembleia Geral de Cotistas com o objetivo de deliberar nova proposta, aduzindo tratar-se de "*oportunidade em que todos os cotistas poderão participar* ***conjuntamente*** *dessa deliberação*".

9. A nova deliberação prometida pela CCP – *baseada em proposta que sequer existe* – servirá apenas para fazer prevalecer, de forma oportunista, sua posição enquanto cotista

majoritária à revelia de seu manifesto conflito de interesses, buscando reverter decisão que lhe é inconveniente e, como resultado, impedir que os demais cotistas deliberem sobre o destino de **sua parcela** – *e apenas a sua* – do patrimônio do Fundo.

10. **Em terceiro lugar**, esclareça-se que, ao contrário do que faz crer a CCP, o FII Grand Plaza não sustenta a equiparação do presente caso ao precedente *Tractebel* da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), nem mesmo defende a aplicação analógica do art. 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76 ("Lei das S.A.").

11. Isso porque é evidentemente desnecessária qualquer analogia à norma societária, tendo em vista que a própria Instrução CVM nº 472 ("ICVM 472") impõe, ela mesma, expresso comando de **natureza restritiva**, ao determinar, no seu art. 24, § 1º, de forma idêntica à regra do art. 115, § 1º, da Lei das S.A:

> *Art. 24 da ICVM 472*
> O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
> § 1º **Não podem votar** nas assembleias gerais do fundo: [...]
>
> *Art. 115 da Lei das S.A.*
> [...] § 1º o acionista **não poderá votar** nas deliberações da assembléia-geral relativas [...]

12. Diante do similar objetivo restritivo de ambos, o recente julgamento da CVM no Processo Administrativo CVM nº 19957.005749/2017-29, é mais do que elucidativo ao evidenciar o entendimento vigente do órgão regulador no sentido de **privilegiar o controle formal** sobre as situações de conflito de interesses, sendo oportuna a comparação ao aludido dispositivo da Lei das S.A.:

> "***Após mais de uma década de discussões, e diversas reviravoltas interpretativas, passou a prevalecer, desde o Caso Tractebel (RJ2009/13179), o entendimento que prestigia a análise do conflito de interesses sob a perspectiva formal****, de forma que o acionista, em situação de conflito de interesses, teria, teoricamente, afetada sua completa isenção para análise da matéria, ficando,* ex ante*, por determinação legal (art. 115, § 1º, da LSA), impedido de votar*" (Processo administrativo CVM nº 19957.005749/2017-29, grifou-se).

13. Ainda no ponto, não se contesta o direito de auto-declaração do conflito de interesses pelo próprio cotista, que deve acontecer previamente à deliberação. Contudo,

diante da sua recusa em reconhecer manifesta situação de conflito, não pode a Administradora, no exercício do seu dever fiduciário, omitir-se à postura abusiva do cotista conflitado.

14. **Em quarto lugar**, reitere-se que a CCP somente parece deixar ainda mais claro o seu interesse manifestamente contrário à proposta de cisão parcial, amplamente debatida, e reconhecidamente mais apropriada em relação às demais alternativas apresentadas, **devendo a conveniência de sua adoção ser exclusivamente analisada pelos cotistas pulverizados**.

15. A CCP, ao contrário do que sustenta, não é "*mera cotista do FII Grand Plaza*", nem "*ocupa a mesma posição*" (fl. 810) que os demais cotistas no que diz respeito à matéria da Consulta Formal nº 01/2020. Em verdade, a CCP é a maior cotista do FII Grand Plaza e age no interesse de mitigar seu *próprio* e *exclusivo* risco tributário, ignorando os graves prejuízos que sua oposição acarreta aos demais cotistas, os quais continuarão sendo prejudicados ao permanecer no mesmo veículo que a CCP.

16. E o conflito não existe unicamente entre a CCP e os demais cotistas, mas é igualmente contrário ao Fundo, cujo interesse é o de **cessar a situação de risco tributário que se lhe impõe**, possibilitando, em um primeiro momento, a desvinculação do patrimônio dos demais cotistas a futuras autuações, e ato contínuo, permitir que a CCP, como única cotista, disponha do seu patrimônio da maneira que melhor lhe convier.

17. Ora, o risco de incidência do regime tributário de pessoa jurídica ao Fundo decorre única e exclusivamente da participação da CCP, de proporção superior a 25%, a qual entende o Fisco compor também a qualidade de incorporador, construtor e sócio do Grand Plaza Shopping. Nesse contexto, é manifesto o conflito de interesses da CCP em participar dessa decisão, como bem pontuou a cotista Hedge em seu relatório:

> "*Pareceu-nos **correta também a exclusão das cotas da CCP da base votante**, pois dado que o auto de infração aponta a participação relevante de cotas da CCP no ABCP11 como a causa para caracterizá-lo como uma pessoa jurídica para fins tributários, então está sim a CCP em conflito de interesses com o ABCP11*" (fl. 699, grifou-se).

18. E é em respeito ao dever fiduciário de preservar o equilíbrio dos interesses dos cotistas, sobretudo diante de clara tentativa da CCP de exercício *abusivo* do seu poder de controle, que agiu a Administradora.

19. **Por fim**, no tocante ao necessário levantamento do segredo de justiça decretado nesses autos, a CCP alega que a medida "*se justifica*[ria] *diante do objeto desse processo, que versa também sobre os dados fiscais da CPP e do FII Grand Plaza*" (fl. 817).

20. No entanto, a extensão das informações presentes nos documentos juntados nesses autos, incluindo os Autos de Infração, ainda que tangenciem a CCP, dizem respeito a informações fiscais do próprio FII Grand Plaza, as quais devem ser compartilhadas com seus cotistas, sob pena de violação dos seus direitos à informação, como bem pondera a jurisprudência do e. TJSP:

> "*AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO ORDINÁRIA Fundo que ajuíza demanda reparatória em face de administradora, agente de custódia e agente de seleção, análise e cobrança de créditos Segredo de Justiça Descabimento O princípio da publicidade norteia os atos processuais no ordenamento pátrio (arts. 5º, inc. LX, e 93, inc. IX e X, CF). Concordância do Fundo, maior interessado em eventual preservação do sigilo de dados, com o trâmite transparente do feito. Eleição da administradora pelos quotistas em Assembleia Geral, e concordância destes com a propositura de ações judiciais contra os réus Validade da afirmação do autor de que declina da proteção às informações que poderia ser conferida por meio do segredo de justiça. Não observância de possibilidade de prejuízo aos cedentes e sacados em decorrência da publicidade dos autos Argumento de que a intenção do autor é macular a imagem dos réus, devendo esta ser resguardada Descabimento - As alegações observadas na demanda não extrapolam os limites da lesividade naturalmente decorrente da propositura de uma ação, cuja existência, por si só, não possui o condão de determinar o segredo de justiça dos autos Recurso provido*" (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2001670-88.2013.8.26.0000, rel. Des. Hugo Crepaldi, 25ª Câmara de Direito Privado, j. 25.07.2013).

21. No ponto, é ainda curiosa e ao mesmo tempo contraditória a alegação da CCP de que "*o acesso à informação, pela totalidade de cotistas do FII Grand Plaza, deve se dar por meio de divulgações públicas pela própria Rio Bravo, por meio da divulgação de fatos relevantes*".

22. Ora, é justamente por essa razão que pretende o Fundo retirar o sigilo das informações aqui produzidas: comunicar adequadamente aos cotistas e ao mercado o andamento processual e argumentos que envolvem diretamente questões de seu interesse.

23. Dessa forma, pugna o FII Grand Plaza pelo levantamento do segredo de justiça decretado nesses autos ou, alternativamente, seja decretado o segredo de justiça apenas sobre aqueles documentos especificamente cobertos pelo sigilo fiscal – como é o caso do Auto de Infração (fls. 82/338) – cuja proteção *excepcional* não deveria, por si só, impor tratamento sigiloso as demais informações de natureza distinta, mas cruciais aos interesses de dezenas de milhares de cotistas.

***

24. Por todo o exposto, é mais uma vez notória a completa ausência de verossimilhança dos argumentos da CCP, que não somente falhou em demonstrar a ilegalidade da Consulta Formal, como também em comprovar qualquer prejuízo que venha a sofrer em decorrência da cisão parcial, sendo certo que seu patrimônio permanecerá inalterado após a operação pretendida.

25. Não subsiste qualquer razão que justifique a manutenção da suspensão da deliberação dos demais cotistas do Fundo e futuros cotistas do Novo Fundo que expressamente aprovaram a operação, por meio da qual obterão relevante benefício ao evitar a perpetuação do risco tributário vinculado à concentração de cotas da CCP. Igualmente, eventuais novos cotistas também terão acesso prévio a todas as informações relevantes, até pela natureza do Fundo de Investimentos.

26. A verdade é que a decisão judicial *proferida em regime de plantão*, que suspendeu a cisão parcial do Fundo serviu, e continua a servir, de verdadeiro obstáculo para que os cotistas pulverizados possam desvencilhar seu patrimônio da incidência de novos tributos já devidos e exigíveis – caso venha a prevalecer a posição do Fisco – desde o início do exercício financeiro de 2021. Prejuízo que a cada dia aumenta, traduzindo-se, coletivamente, em vários **milhões de reais** anuais.

27. Dessa forma, caso, ainda assim, entenda esse MM. Juízo pela manutenção da suspensão da cisão parcial do FII Grand Plaza com a finalidade de salvaguardar os interesses dos cotistas pulverizados, ***requer*** o Fundo, *alternativamente*, seja determinada à CCP a apresentação de caução capaz de fazer frente ao vultoso e futuro prejuízo que esta medida venha a acarretar, caso a posição do Fisco venha a se firmar nas instâncias administrativa e judicial, nos termos do art. 300, § 1º, do CPC[1].

28. Assim, **reitera** o FII Grand Plaza seu *pedido de reconsideração* da decisão liminar de fls. 473/475 proferida pelo i. Juiz plantonista, a fim de que seja:

(i) revogada de imediato a suspensão dos efeitos da Consulta Formal nº 01/2020, que aprovou a cisão parcial do FII Grand Plaza, porquanto ausentes os requisitos previstos no art. 300, caput, do CPC, para a concessão da tutela de urgência *erroneamente* deferida;

(ii) alternativamente, determinada a apresentação de caução pela CCP, com o fito de cobrir os prejuízos financeiros de vários milhões de reais anuais que possam incorrer os cotistas minoritários; bem como

(iii) levantado o segredo de justiça dos presentes autos, em respeito ao direito à informação dos mais de 20 mil cotistas do FII Grand Plaza que têm seu patrimônio diretamente afetado por essa demanda.

Termos que
Pede deferimento.

São Paulo/SP, 19 de janeiro de 2021.

ARNOLDO WALD FILHO
OAB/SP 111.491-A

BERNARDO CAVALCANTI FREIRE
OAB/SP 291.471

[1] Art. 300, § 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

FATO RELEVANTE

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
CNPJ/ME nº 08.801.621/0001-86
NIRE 35.300.341.881

A **CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** ("CCP" ou "Companhia"), companhia com registro de emissor na categoria "A" da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em atendimento ao disposto no artigo 157, parágrafo 4° da Lei n° 6.404/76, bem como na Instrução CVM n° 358/02, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral que, nesta data, a CCP celebrou um Memorando de Entendimentos não vinculante ("MOU"), para formação de uma *joint venture* de controle compartilhado ("JV") com a SPX Gestão de Recursos Ltda. ("SPX Capital"), cujo intuito é a constituição e o desenvolvimento de uma nova gestora de recursos ("Gestora") que deverá gerir fundos de investimentos destinados exclusivamente à aplicação de recursos em ativos imobiliários.

A implementação da JV está sujeita à celebração dos documentos vinculantes que regerão as relações, no âmbito da JV, entre a CCP, a SPX Capital e a Gestora, bem como ao cumprimento de condições precedentes para o fechamento do negócio previstas no MOU, tais como a obtenção das necessárias autorizações regulatórias e auto-regulatórias aplicáveis.

Esse passo reforça o engajamento com a estratégia de crescimento por meio de projetos que criam valor para os acionistas da CCP.

A CCP informa ainda que a Gestora será liderada pelo Sr. Pedro Marcio Daltro dos Santos, que apresentou ao Conselho de Administração o seu pedido de renúncia ao cargo de Diretor Presidente da Companhia, permanecendo no cargo até 12 de fevereiro de 2021.

Os Conselheiros resolveram, nesta data, eleger o Sr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu, atual Diretor Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia para, após a saída do Sr. Pedro Daltro, ocupar, de forma cumulativa, o cargo de Diretor Presidente da Companhia.

Os Conselheiros aproveitaram o ensejo para expressar, em nome próprio e em nome da Companhia, sua estima pelo Sr. Pedro Daltro, agradecendo-lhe as relevantes contribuições e serviços prestados ao longo de sua trajetória à frente do corpo executivo da Companhia.

Por fim, a Companhia reitera seu compromisso em manter os acionistas e o mercado em geral informados a respeito deste e de qualquer outro assunto relevante.

São Paulo, 12 de janeiro de 2021

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

MATERIAL FACT

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES
Corporate Taxpayer's ID (CNPJ/ME) 08.801.621/0001-86
Company Registry (NIRE) 35.300.341.881

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP" or "Company"), a category A publicly held company registered with the Brazilian Securities and Exchange Commission ("CVM"), according to article 157, paragraph 4 of Law No. 6.404/76 and CVM Instruction No. 358/02, hereby informs its shareholders and the market in general that, at the date hereof, CCP entered into a non-binding Memorandum of Understanding ("MoU") to create a joint venture ("JV"), which will be jointly controlled with SPX Gestão de Recursos Ltda. ("SPX Capital") aims to incorporate and develop a new asset manager ("Asset Manager") to manage investment funds exclusively focused on real estate assets.

The JV implementation is subject to the execution of the binding documents that will establish the terms and conditions of the relationship among CCP, SPX Capital, and the Asset Manager in the JV scope. It is also subject to the fulfillment of the condition precedents to the deal's closing according to the MoU, such as the necessary regulatory and self-regulatory approvals' obtention.

This step reinforces the expansion strategy's commitment through projects that create value for the CCP's shareholders.

CCP also informs that the Asset Manager will be headed by Mr. Pedro Marcio Daltro dos Santos, which presented to the Board of Directors his resignation from the position of Chief Executive Officer of the Company, remaining in the position until February 12, 2021

The members of the Board of Directors resolved, on the present date, that until a new resolution occurs, the position will be cumulated by Mr. Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu who is the Company's current Chief Financial and Investor Relations Officer.

The members of the Board of Directors also took de opportunity to express, in their own name and on behalf of the Company, their esteem for Mr. Pedro Daltro, and thanks him for his relevant contributions and services provided throughout his path as the head of the Company's executive board.

Lastly, the Company reaffirms its commitment to keep its shareholders and the market, in general, informed regarding this and any other material fact.

São Paulo, January 12, 2021

Thiago Kiyoshi Vieira Muramatsu
Chief Financial and Investors Relation Officer

Vanessa Faleiros

Subject: Rio Bravo& CCP
Location: RBSP

Start: qua 28/10/2020 15:00
End: qua 28/10/2020 16:00

Recurrence: (none)

Meeting Status: Accepted

Organizer: Anita Scal
Required Attendees: Vanessa Faleiros; Pedro Daltro
Optional Attendees: Alessandra de Lima Penido

Vanessa Faleiros

Subject:	Pedro Daltro - CCPSA
Location:	CCPSA - Av Brig Faria Lima, 3600 - 14. andar
Start:	qui 29/10/2020 10:00
End:	qui 29/10/2020 11:00
Recurrence:	(none)
Meeting Status:	Accepted
Organizer:	Luciana Navarro
Required Attendees:	Luciana Navarro; Simone Malvino; Anita Scal; Vanessa Faleiros; Fernanda Castilho Vital; Bárbara Lombardi
Optional Attendees:	Thales Paiva; Alessandra de Lima Penido; Pedro Daltro

---

Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app
Click here to join the meeting

Or call in (audio only)
+55 11 3181-5672,,580397718# Brazil, São Paulo
Phone Conference ID: 580 397 718#
Find a local number | Reset PIN

RIO BRAVO

Bem-vindo ao Microsoft Teams da Rio Bravo. Precisa de ajuda? Contate o suporte técnico da Rio Bravo pelo telefone (11) 3509-6645.

Learn More | Meeting options | Legal

Vanessa Faleiros

Subject:	CCP&RIO BAVO
Location:	ccp
Start:	qui 05/11/2020 11:00
End:	qui 05/11/2020 12:00
Recurrence:	(none)
Meeting Status:	Accepted
Organizer:	Anita Scal
Required Attendees:	Anita Scal; Pedro Daltro; Alessandra de Lima Penido; Vanessa Faleiros; Thales Paiva; Bárbara Lombardi; Luciana Navarro; Fernanda Castilho Vital
Optional Attendees:	CCPSA - Sala 02; RecepcaoCCPSA; CCPSA - Sala 02 Teams; Thiago Muramatsu

Vanessa Faleiros

Subject:	ccp - Rio Bravo
Location:	Microsoft Teams Meeting
Start:	sex 13/11/2020 15:00
End:	sex 13/11/2020 15:30
Show Time As:	Tentative
Recurrence:	(none)
Meeting Status:	Not yet responded
Organizer:	Anita Scal
Required Attendees:	Vanessa Faleiros; Pedro Daltro; Thales Paiva
Optional Attendees:	Bárbara Lombardi

Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app
Click here to join the meeting

RIO BRAVO

Bem-vindo ao Microsoft Teams da Rio Bravo. Precisa de ajuda? Contate o suporte técnico da Rio Bravo pelo telefone (11) 3509-6645.

Learn More | Meeting options | Legal

Vanessa Faleiros

Subject:	Pedro Daltro - CCPSA
Location:	Microsoft Teams Meeting
Start:	ter 17/11/2020 18:00
End:	ter 17/11/2020 19:00
Recurrence:	(none)
Meeting Status:	Accepted
Organizer:	Luciana Navarro
Required Attendees:	Luciana Navarro; Anita Scal; Vanessa Faleiros; Fernanda Castilho Vital
Optional Attendees:	Pedro Daltro; Alessandra de Lima Penido; Thales Paiva

---

Microsoft Teams meeting

Join on your computer or mobile app
Click here to join the meeting

Or call in (audio only)
+55 11 3181-5672,,207869690# Brazil, São Paulo
Phone Conference ID: 207 869 690#
Find a local number | Reset PIN

RIO BRAVO

Bem-vindo ao Microsoft Teams da Rio Bravo. Precisa de ajuda? Contate o suporte técnico da Rio Bravo pelo telefone (11) 3509-6645.

Learn More | Meeting options | Legal

---

warde advogados

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação do seu aditamento à inicial no prazo legal, manifestar-se nos seguintes termos.

warde advogados

PROVA DE BOA-FÉ

1. De início, em razão das recentes manifestações das corrés, tanto da Rio Bravo quanto do FII Grand Plaza - neste caso agindo quase como uma segunda voz da sua administradora -, que, de maneira muito arguta, tentam desviar o foco deste feito, mostra-se necessário fazer um apanhado do objeto desta ação (ou da pretensão da autora).

2. Desse modo, antes de mais nada é importante deixar claro que a CCP, assim como a Rio Bravo e os cotistas minoritários, **não concorda com a autuação fiscal lavrada pela Receita Federal contra o FII Grand Plaza**, tendo, antes, plena confiança de que a autuação lavrada contra o fundo não subsistirá, pois o entendimento adotado pela Receita Federal não tem o menor cabimento do ponto de vista tributário e societário, sendo muitos os argumentos que levam à conclusão de que o fisco, de fato, deu interpretação completamente equivocada e atécnica à legislação tributária e de fundos de investimento para tentar constituir seu crédito.

3. Muito embora a autora esteja convicta de que o auto de infração em comento será revisto, seja na esfera administrativa, seja em posterior demanda judicial sobre o tema, fato é que ela, porque também cotista do FII Grand Plaza, tem todo o interesse em mitigar tanto quanto possível os riscos tributários aos quais estão sujeitos o fundo e seus cotistas. Mas, é claro, desde que tal operação seja realizada dentro dos limites legais e sem acarretar prejuízos maiores do que aqueles hoje já em discussão.

4. A CCP confia plenamente na reversão da autuação, mas, na hipótese ela vir a ser de fato materializada, com a constituição final do crédito tributário contra o FII Grand Plaza, não pretenderá a autora – assim como não pretende ela agora – atribuir e/ou deslocar passivo fiscal injustificadamente a quem quer que seja. Muito menos faz parte dos planos da autora passar aos cotistas minoritários a conta pelo passivo em tese criado pelo FII Grand Plaza como um todo.

5. Esse definitivamente não é o objetivo desta ação, como a inicial e os pedidos de urgência ali formulados deixam absolutamente claro.

warde advogados

6. Da mesma forma, tampouco a demandante pretende postergar a adoção de uma solução para a exposição fiscal hoje existente, sendo de todo insensato acreditar que a CCP estaria disposta a adotar semelhante expediente só para prejudicar os demais cotistas, já que tal postura seria prejudicial não apenas aos cotistas minoritários, mas também à própria CCP e ao FII Grand Plaza.

7. O único ponto, porém, é que a autora não quer correr o risco de participar, por ato omissivo ou comissivo, de deliberação que pode, ainda que em tese, implicar no reconhecimento da prática de um ato fraudulento – do ponto de vista fiscal – e que poderia majorar um débito tributário hoje em discussão.

8. Com efeito, o que a CCP definitivamente não aceita, como dito na sua derradeira manifestação, é que o FII Grand Plaza, manejado por sua administradora, adote uma reestruturação – apresentada como a <u>única possível</u> – que tem por finalidade exclusiva prejudicar a cotista com maior participação no fundo, e que esconde uma tentativa de, no fim do dia, isolar a autora como responsável solitária (e não solidária) por uma contingência fiscal que não provocou e à qual não deu causa.

9. O que a CCP quer impedir, aqui, é que a sua posição e o seu voto sejam **<u>sumariamente desconsiderados</u>** na deliberação que decidirá o destino do fundo que, não é demais recordar, a própria CCP ajudou a constituir 25 anos atrás, e no qual titula mais de 61% das cotas, tudo sob o pretexto de um conflito de interesses claramente inexistente e que, se cuidadosa e minudentemente analisado, só faz corroborar os termos da inicial.

10. Dito isto, apressa-se a CCP em adiantar que, em paralelo à promoção da presente demanda, desde o ano passado a CCP vem estudando a melhor alternativa de reestruturação do FII Grand Plaza, o que busca fazer de modo que os interesses de **todos** os cotistas restem atendidos, mitigando-se os riscos a que foram expostos e que já estão postos. Isso, porém, sem que sejam eles aumentados!

11. Nesse sentido, como prova da boa-fé inegável da qual está imbuída a CCP, que só quer resolver a exposição tributária do fundo de forma correta e sem ônus adicionais, a autora informa que apresentará nestes autos, **<u>em até 3 dias úteis, um sumário executivo do projeto que está sendo elaborado como alternativa à cisão</u>**

warde advogados

<u>proposta pela Rio Bravo</u>, o qual contemplará os interesses da integralidade dos cotistas, livrando o FII Grand Plaza dos riscos de futuras autuação fiscais (ainda que se entenda sejam elas indevidas), sem que isso agrave o problema hoje já em discussão.

12. Sem prejuízo disso, a CCP informa que já nos próximos dias iniciará as tratativas com os demais cotistas e com a administradora do fundo para a apresentação de tal alternativa à cisão, oportunidade na qual esclarecerá os motivos pelos quais tal alternativa mostra-se mais vantajosa e segura que aquela escolhida pela Rio Bravo.

Nesses termos,
P. deferimento.
São Paulo, 20 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp1vemp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **PAULA DA ROCHA E SILVA FORMOSO**

Vistos.

Fls. 477/490 e fls. 595/615 - Tratam-se de verdadeiros pedidos de reconsideração da decisão proferida às fls. 473/475. O pedido de reconsideração de decisão judicial por mera petição nos autos não existe no ordenamento jurídico brasileiro, motivo pelo qual é incabível o pedido de nova análise dos fatos já enfrentados pelo Juízo.

Assim, a discordância da parte acarreta, como no presente caso, na interposição de competente recurso para reanálise do seu pleito. O acolhimento do pedido de modo contrário incidiria em violação da preclusão *pro juditio*, afastando a segurança jurídica endoprocessual, o que não se pode permitir.

Dessa feita, por encerrar mero pedido de reconsideração de decisão proferida, não conheço das petições supracitadas.

Ato contínuo, não tendo sido atribuído efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto (fls. 589/593), determino a intimação da autora para, no prazo de 15 dias, emendar a petição inicial, nos termos do art. 303, inciso I, do código de Processo Civil.

Oportunamente, tornem conclusos.

Intimem-se.

São Paulo, 15 de janeiro de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

CERTIDÃO DE REMESSA DE RELAÇÃO

Certifico que o ato abaixo consta da relação nº 0012/2021, encaminhada para publicação.

Advogado	Forma
Felipe Emmanuel de Figueiredo (OAB 375462/SP)	D.J.E
Arnoldo Wald Filho (OAB 111491/SP)	D.J.E
Paulo Hime Funari (OAB 390347/SP)	D.J.E
Ricardo Cholbi Tepedino (OAB 143227/SP)	D.J.E
Aluísio Cabianca Berezowski (OAB 206324/SP)	D.J.E

Teor do ato: "Vistos. Fls. 477/490 e fls. 595/615 - Tratam-se de verdadeiros pedidos de reconsideração da decisão proferida às fls. 473/475. O pedido de reconsideração de decisão judicial por mera petição nos autos não existe no ordenamento jurídico brasileiro, motivo pelo qual é incabível o pedido de nova análise dos fatos já enfrentados pelo Juízo. Assim, a discordância da parte acarreta, como no presente caso, na interposição de competente recurso para reanálise do seu pleito. O acolhimento do pedido de modo contrário incidiria em violação da preclusão pro juditio, afastando a segurança jurídica endoprocessual, o que não se pode permitir. Dessa feita, por encerrar mero pedido de reconsideração de decisão proferida, não conheço das petições supracitadas. Ato contínuo, não tendo sido atribuído efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto (fls. 589/593), determino a intimação da autora para, no prazo de 15 dias, emendar a petição inicial, nos termos do art. 303, inciso I, do código de Processo Civil. Oportunamente, tornem conclusos. Intimem-se."

Do que dou fé.
São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

Patrícia Maria Landi da Silva Bastos

warde
advogados

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação do seu aditamento à inicial no prazo legal, manifestar-se nos seguintes termos.

warde advogados

PROPOSTA ALTERNATIVA

1. Desde o princípio deste procedimento, a CCP vem afirmando que sua intenção nunca foi deixar o FII Grand Plaza sujeito, como está hoje, ao risco de sofrer novas autuações tributárias. Isso muito embora a autora tenha a mais plena convicção de que o entendimento adotado pela Receita Federal para passar o auto de infração aqui tantas vezes mencionado esteja completamente equivocado, sendo certo que ele há de ser revisto.

2. Contudo, jamais foi o desejo da demandante deixar os cotistas minoritários e o fundo do qual ela também é cotista (com mais de 61% das suas cotas, não custa relembrar) à deriva para sofrer qualquer sorte de prejuízo. Máxime quando a discussão trata de questões tributárias, como se dá na espécie, já que as cobranças pelo não recolhimento de impostos costumam vir acompanhadas de multas e outras penalidades.

3. A grande ressalva da CCP sempre foi, isso sim, como ela vem dizendo desde o princípio, com a proposta que a Rio Bravo lhe apresentou. A **única proposta**, repita-se, que a administradora se dignou de submeter para a aprovação dos cotistas, sem apresentar outras alternativas que eventualmente pudessem atender melhor aos interesses dos cotistas em geral e do fundo.

4. A administradora, todavia, não apenas não apresentou outras propostas como, no momento do conclave, ainda decidiu simplesmente ceifar o direito da principal cotista de participar da deliberação quanto ao destino do FII Grand Plaza, e tudo porque a manifestação de vontade dessa não se alinhava com os desígnios da própria Rio Bravo.

5. Foi esse o motivo que levou ao ajuizamento da presente demanda, não uma tentativa vã, por parte da autora, de impedir qualquer tipo de reestruturação no FII Grand Plaza.

6. Prova cabal disso é o fato de a requerente jamais ter se contentado apenas com o deferimento da liminar para suspender a cisão e ter continuado, mesmo sem o auxílio da Rio Bravo, consultando especialistas que encontrassem uma solução mais vantajosa para o FII Grand Plaza e para seus cotistas do que aquela apresentada pela

warde advogados

corré, que, como narrado na inicial e nas petições que a seguiram, tem uma série de inconsistências e injustiças.

7. Foi assim, com efeito, que a CCP solicitou a um dos mais renomados escritórios de direito tributário do país, o Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados, a elaboração de uma alternativa de reestruturação que atendesse simultaneamente os interesses de todos os cotistas do fundo, preservando, assim, o patrimônio comum da autora e dos cotistas pulverizados, sem lhes ensejar nenhum novo prejuízo.

8. Na data de hoje, a versão preliminar da proposta foi apresentada à requerente, que, neste ato, a acosta aos autos do processo como doc. 1, dando provas, assim, de sua boa-fé e de sua tentativa de encontrar alternativas viáveis que busquem mitigar o risco tributário que hoje recai sobre o FII Grand Plaza.

9. A proposta formulada pelos tributaristas consultados pela CCP tem o condão não apenas de afastar o risco de novas autuações, já que diminui a participação da autora no FII Grand Plaza a menos de 25% (percentual referido no art. 2º da Lei nº 9.779, ao qual a Receita Federal se apega para afirmar que a presença da CCP, no fundo, com 61% das suas cotas, desnatura sua condição de FII), como, ainda, afasta todos os problemas e riscos que acompanhavam a proposta de cisão.

10. Esclareça-se muito rapidamente que a alternativa em questão, que será submetida nos próximos dias à apreciação dos cotistas pulverizados do FII Grand Plaza e da administradora, prevê a redução da participação da CCP no fundo atual à fração de 21,24% das suas cotas.

11. Isso afastaria completamente qualquer alegação de violação ao art. 2 da Lei nº 9.779, segundo o qual "[s]*ujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de* ***vinte e cinco por cento das quotas do fundo***".

12. O restante da participação da CCP no FII Grand Plaza seria vertido para um novo fundo de investimentos, **onde ela seria a única cotista, e que seria tributado**

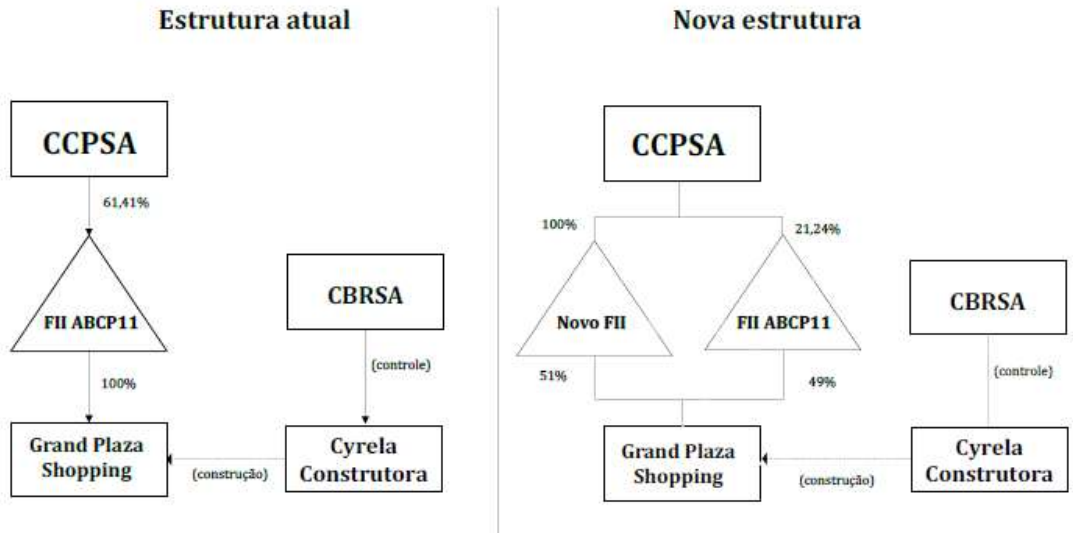
warde advogados

<u>como uma pessoa jurídica comum</u>, sem os benefícios legais, portanto, conferidos aos fundos de investimento imobiliários.

13. Essa foi a solução dada pelos especialistas em direito tributário do ilustre escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados:

> "V.Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
>
> Segundo fomos informados, em virtude das autuações fiscais lavradas contra o FII ABCP 11 para a exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os seus resultados, avalia-se a possibilidade de cisão do FII ABCP 11 e a criação de um novo FII, por meio do qual a CCPSA manteria a sua participação excedente no Grand Plaza Shopping.
>
> Com isso, a CCPSA manteria 21,24% das cotas do FII ABCP 11, juntamente com os demais cotistas, restando a sua participação remanescente concentrada em um novo FII, que deteria 51%1 do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral" (doc. 1).

14. Apenas para fins de comparação, a ilustração a seguir evidencia a nova estrutura proposta no parecer anexo como doc. 1:



15. Ao tratar especificamente do atendimento, por essa estrutura, das condições previstas na Lei nº 9.779 para a concessão das vantagens fiscais ali disciplinadas, os tributaristas consultados pela requerente foram categóricos ao afirmar que essa nova

warde advogados

proposta afasta qualquer risco de novas autuações fiscais contra o FII Grand Plaza, já que a CCP titulará, ali, menos de 25% de suas cotas:

> "Diante desse cenário, a questão que nos foi apresentada consiste em definir se o FII ABCP 11 atenderia às condições legais para ser submetido ao regime jurídico-tributário dos fundos de investimento imobiliário, sem a aplicação do art. 2º da Lei n. 9.779.
>
> **Desde já afirmamos que a estrutura atende de forma plena o disposto na referida norma, considerada a sua literalidade e também a sua finalidade**" (doc. 1 – grifou-se).

16. Essa, pois, a proposta que a CCP pretende levar para deliberação junto aos demais cotistas, sem prejuízo, claro, da avaliação de outras alternativas apresentadas por qualquer cotista ou mesmo pela própria administradora.

17. Em todo caso, a mera encomenda dessa nova proposta mostra, de uma vez por todas, que a autora está efetivamente buscando outras alternativas que visem a resolver o problema tributário que hoje, em tese, há no FII Grand Plaza.

18. A autora aproveita para informar, ainda, que já nos próximos dias discutirá essa proposta com as demais partes interessadas.

Nesses termos,
P. deferimento.
São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.
BF – 098/21

À
Cyrela Commercial Properties S.A. - Empreendimentos e Participações
At. Dr. Daniel Pinheiro Valiente
São Paulo – SP

Ref.: Reestruturação do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping – Impactos perante o art. 2º da Lei n. 9.779/99 – OS 12725.

Prezados Senhores.

Conforme solicitado, elaboramos a seguir nossos comentários a respeito do regime tributário aplicável ao investimento mantido pela Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCPSA") no Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") Grand Plaza Shopping ("FII ABCP11").

V. Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.

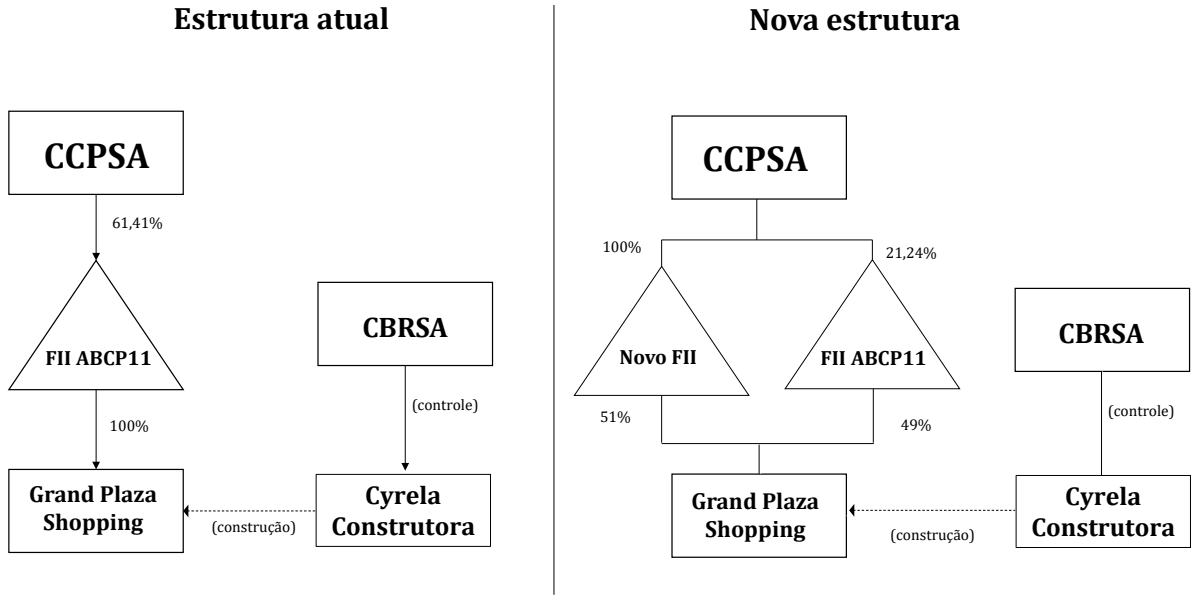
Segundo fomos informados, em virtude das autuações fiscais lavradas contra o FII ABCP 11 para a exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os seus resultados, avalia-se a possibilidade de cisão do FII ABCP 11 e a criação de um novo FII, por meio do qual a CCPSA manteria a sua participação excedente no Grand Plaza Shopping.

Com isso, a CCPSA manteria 21,24% das cotas do FII ABCP 11, juntamente com os demais cotistas, restando a sua participação remanescente concentrada em um novo FII, que deteria 51%[1] do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral.

[1] Esta análise não considera a fração ideal de 1,63% do imóvel detida por terceiros.

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Confira-se a representação gráfica da nova estrutura:



Diante desse cenário, a questão que nos foi apresentada consiste em definir se o FII ABCP 11 atenderia às condições legais para ser submetido ao regime jurídico-tributário dos fundos de investimento imobiliário, sem a aplicação do art. 2º da Lei n. 9.779.

Desde já afirmamos que a estrutura atende de forma plena o disposto na referida norma, considerada a sua literalidade e também a sua finalidade.

Em virtude da urgência solicitada, nossos comentários serão feitos de forma objetiva e abordarão apenas os aspectos fundamentais envolvidos na operação.

Para enfrentar essa questão, é preciso iniciar pela análise do art. 2º da Lei n. 9.779, que afasta o regime específico de tributação previsto na Lei n. 8.668, de 25.6.1993, para os fundos que apliquem recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo. Veja-se:

> *"Art. 2º - Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei n. 6404, de 15 de dezembro de 1976."

O FII ABCP 11 somente será alcançado pelo art. 2º da Lei n. 9.779 se tiver investido em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo.

Assim, para efeito de aplicação do dispositivo legal em exame, os seguintes pressupostos fáticos devem ser verificados:

(i) **participação relevante:** um quotista deve possuir, diretamente ou por meio de pessoa ligada, mais de 25% das quotas do FII;

(ii) **cumulação de posições jurídicas:** esse quotista deve ser incorporador, construtor ou sócio do empreendimento imobiliário no qual o FII investe.

Cumpre destacar que os requisitos são cumulativos, isto é, para que seja aplicável o art. 2º da Lei n. 9.779, é necessário que ambos os pressupostos de fato ocorram. A ocorrência de apenas um deles não tem o condão de ensejar a aplicação da regra.

Qualquer interpretação em sentido oposto fere a regra de legalidade estrita que estrutura o Sistema Tributário Nacional, prevista no art. 150, inciso I, da Constituição Federal, também plasmada no art. 97 do Código Tributário Nacional[2].

[2] *"Art. 97. Somente a lei pode estabelecer: I - a instituição de tributos, ou a sua extinção; II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65; III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do § 3º do artigo 52, e do seu sujeito passivo; IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65; V - a cominação de penalidades para as ações ou omissões contrárias a seus dispositivos, ou para outras infrações nela definidas; VI - as hipóteses de exclusão, suspensão e extinção de créditos tributários, ou de dispensa ou redução de penalidades".*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Para efeito da presente análise, não iremos entrar no mérito da existência, ou não, do pressuposto relativo à cumulação de posições jurídicas (item ii acima), especificamente no que diz respeito à relação entre a CCPSA, a Cyrela Construtora e o Sr. Elie Horn. Esse tema está em discussão no processo administrativo n. 16327-720.191/2020-39 e o presente trabalho parte da premissa de que, na ótica fiscal, essa condição não estaria sendo cumprida, já que a reestruturação tem como objetivo evitar novos questionamentos fiscais para os fatos posteriores à reestruturação.

A nova estrutura passaria a afastar a aplicação do referido dispositivo por meio da manutenção do percentual de 21,24% no FII ABCP 11. Isso porque, sendo o escopo do art. 2º da Lei n. 9.779 limitado por um critério quantitativo (participação relevante de 25% no fundo), a manutenção da participação da CCPSA no FII ABCP 11 no patamar de 21,24% afastaria a possibilidade de aplicação do regime de tributação próprio das pessoas jurídicas. Já o novo FII constituído claramente estará abrangido pelo art. 2º da Lei n. 9.779, pois a CCPSA deteria 100% das suas cotas.

Pois bem, como exposto, a nova estrutura aventada atende à literalidade do art. 2º e à finalidade da norma nele inserida, eis que, com ela, restaria atendido o limite quantitativo estabelecido.

Considerando que são cumulativos os requisitos legais acima denominados como "participação relevante" e "cumulação de posições jurídicas", e tendo em vista que, na nova estrutura, o requisito "participação relevante" não será preenchido, é correto afirmar que o art. 2º da Lei n. 9.779 não tem aplicação ao caso deste parecer, restando assegurado ao FII ABCP11 o tratamento previsto na Lei n. 8.668.

De se notar que a estrutura cogitada não atende apenas à literalidade da norma, mas também sua finalidade, corroborando a conclusão acima.

O objetivo declarado do legislador, com a edição do art. 2º da Lei n. 9.779, foi impedir desvirtuamento da isenção prevista no art. 16 da Lei n. 8.668 para os rendimentos auferidos pela carteira do FII, evitando concorrência desigual com pessoas jurídicas que se se dedicam ao mesmo tipo investimento e que não possuem tratamento tributário privilegiado próprio dos fundos. É o que prevê a Exposição de Motivos da Medida Provisória n. 1788, de 29.12.1998, convertida na Lei n. 9779:

> *"(...) Para evitar a concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades, o art. 2º do Projeto determina*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

> *que sejam os rendimentos do fundo tributados segundo as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, nas hipóteses em que este permitir participação superior ao limite de vinte e cinco por cento ao incorporador, construtor ou sócio do empreendimento imobiliário".*

Conjugando-se o texto legal com os objetivos declarados na exposição de motivos, conclui-se que o legislador estabeleceu a presunção de que não enseja competição predatória a hipótese em que construtores, incorporadores e sócios do empreendimento detido pelo fundo possuem até 25% de quotas dele.

Está claro, portanto, que, nos termos do art. 2º da Lei n. 9779, construtores, incorporadores ou sócios de empreendimentos imobiliários poderão ser titulares de cotas de fundos que invistam nos mesmos empreendimentos, mas desde que sua participação no fundo seja limitada a 25% das cotas.

Atendido esse limite, não há qualquer outro comando normativo que impeça a CCPSA de investir no FII ABCP11, mesmo que se admita, como ocorreu na autuação fiscal já referida, que ela é construtora, incorporadora ou sócia do empreendimento.

O fato de a CCPSA deter cotas de um outro fundo de investimento que possui fração ideal do shopping não altera essa conclusão, pois o patrimônio do novo FII não se confunde com o do FII ABCP11 e, assim, esse investimento detido pela CCPSA não deve ser computado para fins de verificação do atendimento, pelo FII ABCP11, das condições previstas no art. 2º da Lei n. 9.7779.

Essa conclusão não se alteraria nem mesmo se a CCPSA detivesse participação direta no empreendimento, sem a utilização do fundo, pois, da mesma forma, para os fins do art. 2º da Lei n. 9779, o limite é aplicável em relação às quotas do fundo e não sobre o empreendimento. Nesse cenário hipotético, a CCPSA seria sócia do empreendimento[3], mas ainda assim deteria não mais que os 25% das cotas do FII ABCP11.

De fato, o que é relevante para o art. 2º da Lei n. 9779 é que, no fundo de investimento, haja a dispersão tida pela lei como suficiente para se evitar a concorrência desleal, sendo indiferente que o cotista também detenha investimento direto no empreendimento, desde que, nesse investimento direto, não seja aplicado o regime beneficiado aplicável aos fundos imobiliários.

[3] Nessa hipótese, independente da discussão hoje em andamento com o fisco.

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

A circunstância de o novo FII ser tributado como pessoa jurídica, submetendo-se integralmente à consequência jurídica do art. 2º da Lei n. 9.779, revela-se fundamental para evitar questionamentos fiscais. Por meio dela, poder-se-á demonstrar que a cisão realizada não tem como objetivo burlar a aplicação da norma, mas sim o contrário, pois demonstra que o FII ABACP11 tomou as providências necessárias para se adequar às condições legais.

Por todo o exposto, entendemos que a nova estrutura pretendida atende à legislação em vigor e se presta aos objetivos pretendidos pela CCPSA.

Atenciosamente

Bruno Fajersztajn
OAB-SP 206.899

Ramon Tomazela Santos
OAB-SP 254.199

GCF./bf00421.docx

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0012/2021, foi disponibilizado na página 554/574 do Diário de Justiça Eletrônico em 27/01/2021. Considera-se a data de publicação em 28/01/2021, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.

Advogado
Felipe Emmanuel de Figueiredo (OAB 375462/SP)
Arnoldo Wald Filho (OAB 111491/SP)
Paulo Hime Funari (OAB 390347/SP)
Ricardo Cholbi Tepedino (OAB 143227/SP)
Aluísio Cabianca Berezowski (OAB 206324/SP)

Teor do ato: "Vistos. Fls. 477/490 e fls. 595/615 - Tratam-se de verdadeiros pedidos de reconsideração da decisão proferida às fls. 473/475. O pedido de reconsideração de decisão judicial por mera petição nos autos não existe no ordenamento jurídico brasileiro, motivo pelo qual é incabível o pedido de nova análise dos fatos já enfrentados pelo Juízo. Assim, a discordância da parte acarreta, como no presente caso, na interposição de competente recurso para reanálise do seu pleito. O acolhimento do pedido de modo contrário incidiria em violação da preclusão pro juditio, afastando a segurança jurídica endoprocessual, o que não se pode permitir. Dessa feita, por encerrar mero pedido de reconsideração de decisão proferida, não conheço das petições supracitadas. Ato contínuo, não tendo sido atribuído efeito suspensivo ao recurso de agravo de instrumento interposto (fls. 589/593), determino a intimação da autora para, no prazo de 15 dias, emendar a petição inicial, nos termos do art. 303, inciso I, do código de Processo Civil. Oportunamente, tornem conclusos. Intimem-se."

SÃO PAULO, 27 de janeiro de 2021.

Patrícia Maria Landi da Silva Bastos
Escrevente Técnico Judiciário

hedge.
INVESTMENTS

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.431.747/0001-06 (doravante " FII HGBS" ou "peticionante"), neste ato representado por sua administradora, Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede à Avenida Horácio Lafer, 160, 9ºandar – parte -, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76 (Doc. 1), nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("Autora") contra RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo DTVM") e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza"), todos já devidamente qualificados nos autos, vem, por seu advogado (Doc. 2), expor e, ao final, requer, o que segue:

hedge. INVESTMENTS

1. APRESENTAÇÃO DO PETICIONANTE

O peticionante é um fundo de investimento imobiliário que iniciou suas atividades em 2006 e tem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

O propósito do fundo peticionante, conforme previsto em seu regulamento (https://www.hedgeinvest.com.br/arquivos/HGBS/Documentos_Legais/2020_10_26_HGBS_Regulamento.pdf), é investir seus recursos em empreendimentos imobiliários comerciais, notadamente shopping centers, bem como em cotas de outros fundos de investimento que invistam nesses mesmos ativos.

O fundo peticionante é hoje o maior fundo de investimentos diretos e indiretos em shopping centers do Brasil, conforme pode ser conferido em:

https://fiis.com.br/artigos/hgbs11-fecha-2019-com-o-maior-patrimonio-de-shopping-center-do-brasil/

https://comoinvestir.thecap.com.br/hgbs11-hedge-brasil-shopping-fii/#:~:text=Posicionado%20como%20o%20maior%20fundo,da%20explora%C3%A7%C3%A3o%20de%20empreendimentos%20comerciais.

O FII HGBS é também o segundo maior fundo de investimento em shopping centers em relação ao número de investidores do Brasil, possuindo hoje cerca de 80.000 cotistas, sendo a larga maior parte deles pessoas físicas.

Com a popularização do mercado de fundos de investimento imobiliário decorrente da significativa queda dos juros verificada na economia brasileira, o fundo peticionante possui hoje 21.766 cotistas com investimento inferior a R$

hedge. INVESTMENTS

1.000,00 (hum mil reais), decorrência do fato de que 1 (uma) cota do FII HGBS pode ser adquirida, através de aplicativos de corretoras de valores pelo celular, por cerca de $216,00 (duzentos e dezesseis reais), sendo esse o investimento mínimo.

Para dar mais uma referência relevante, mais de metade dos cotistas do fundo atualmente possuem investimento no FII HGBS inferior a R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

2. O INTERESSE DO PETICIONANTE

O fundo peticionante é cotista do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING.

Para ser preciso, o fundo peticionante detém 815.102 cotas do FII Grand Plaza, o que representa uma participação de aproximadamente 6,6% desse fundo.

Pode-se dizer então que, através do FII HGBS, cerca de 80.000 mil cotistas possuem investimento **indireto** no FII Grand Plaza, que se somam aos mais de 21.000 (vinte e um mil) cotistas **diretos** do FII Grand Plaza.

E precisamente em razão desse investimento o FII HGBS tem absoluto interesse em ter acesso aos autos desse processo para ter completa compreensão dos pedidos formulados em juízo pelo autor e igualmente a completa compreensão dos argumentos apresentados pelas partes.

Em verdade, o FII HGBS tem a obrigação de formar seu pleno conhecimento acerca das alegações das partes para poder dar suficiente informação a seus cotistas.

Até mesmo eventual composição amigável entre as partes, nesses autos, passa pela inexorável obrigação legal da Rio Bravo DTVM de convocar assembleia de

hedge. INVESTMENTS

cotistas para que **os cotistas** deliberem se aprovam ou não os termos do acordo a ser eventualmente proposto ou a ser aceito pelo FII Grand Plaza.

A Rio Bravo DTVM não detém ela própria poderes para decidir em nome do FII Grand Plaza eventual acordo nesses autos.

3. O PEDIDO

É informação pública que houve a decretação de segredo de justiça aos autos, a pedido da parte Autora.

Sem entrar aqui no mérito do cabimento da decretação, entende o peticionante que os efeitos da referida medida não se aplicam aos cotistas do FII Grand Plaza.

O FII Grand Plaza é um fundo de investimento imobiliário, estruturado, portanto, sob a forma de um condomínio fechado, nos termos da Lei 8.668, de 25.07.1993 e da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008.

A lei acima referida dispõe expressamente, logo em seu artigo 1º, que os fundos de investimento imobiliário são desprovidos de personalidade jurídica.

Ora, não tendo o FII Grand Plaza personalidade jurídica seria ferir precisamente essa mesma norma legal entender que os condôminos do FII Grand Plaza não poderiam, através de seus advogados regularmente constituídos, compulsar os autos e ter acesso direto ao conteúdo das alegações das partes.

Afinal, o que significa a ausência de personalidade jurídica?

Significa que o FII Grand Plaza não é reconhecido como pessoa, para todos os fins e efeitos de direito.

Assim, é natural que os condôminos, isto é, os cotistas do FII Grand Plaza não sejam considerados terceiros em relação ao processo e a eles não se apliquem os efeitos da decretação de segredo de justiça.

hedge. INVESTMENTS

Claro que estarão eles, todos, sujeitos à observância das regras definidas pela lei e pelo douto magistrado quanto ao seu cumprimento e das penalidades aplicáveis a seu descumprimento.

Mas não se lhes poderia ser negado acesso aos autos, através de seus patronos devidamente constituídos, caso queiram.

Não se está formulando nessa petição pedido de intervenção de terceiros, na figura de assistência processual, nem simples nem litisconsorcial.

Aqui, com propriedade, e com especificidade, estamos tratando de acesso aos autos para conhecimento, não para intervenção.

Uma vez franqueado o acesso que ora se pleiteia, eventualmente poderá algum cotista, ou cotistas, entender que pode ou deve requerer em juízo seu ingresso no feito como assistente.

O que o peticionante pede através da presente manifestação, preclaro magistrado, é o reconhecimento de seu legítimo direito de acesso aos autos em função de sua condição de cotista do FII Grand Plaza, ente desprovido de personalidade jurídica.

Na expectativa do atendimento ao pedido ora formulado, prestamos vênia ao Juízo e à Serventia.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de janeiro de 2021.

GEORGES LOUIS MARTENS FILHO

OAB/SP 247.087

10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Giovanni Cury Ramos Faria e Silva

Rua XV de Novembro, 251 - 2º andar - centro
Tel.: (XX11) 3115-0282 - Email: 10rtd@10rtd.com.br - Site: www.10rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.206.437 de 30/10/2020

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **26 (vinte e seis) páginas**, foi apresentado em 28/10/2020, o qual foi protocolado sob nº 2.208.850, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.206.437** e averbado no registro nº 1.717.164 de 01/11/2006 no Livro de Registro B deste 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 30 de outubro de 2020

Erivelton de Oliveira Rodrigues
Escrevente Autorizado

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 176,56	R$ 50,31	R$ 34,42	R$ 9,28	R$ 12,22
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 8,58	R$ 3,70	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 295,07

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

10191100985378230

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1111464TIBC000057056AE205

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS COTISTAS DO HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO POR MEIO DE CONSULTA FORMAL CNPJ nº 08.431.747/0001-06

1. DATA, HORA E LOCAL: A Assembleia Geral Extraordinária foi realizada pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), na cidade e Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") de forma não presencial, por meio de consulta formal ("Consulta Formal"), encerrada às 10h30 do dia 26 de outubro de 2020, em função do cenário atual de pandemia da COVID-19 e considerando as recomendações da Organização Mundial da Saúde e as determinações do Ministério da Saúde quanto à aglomeração e circulação de pessoas para evitar a disseminação do novo coronavírus, bem como as orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários.

2. QUÓRUM: Cotistas ("Cotistas"), conforme manifestações de voto por escrito recebidas, representando 26,92% (vinte e seis inteiros e noventa e dois centésimos por cento) das cotas emitidas pelo **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 08.431.747/0001-06 ("Cotas" e "Fundo", respectivamente).

3. CONVOCAÇÃO: Realizada em 10 de setembro de 2020, mediante disponibilização eletrônica no sistema FundosNet, portanto disponível nos websites da CVM (www.cvm.gov.br) e B3 (www.b3.com.br) e no website da Administradora (www.hedgeinvest.com.br), nos termos da regulamentação aplicável.

4. MESA: Presidente - Sra. Maria Cecilia Carrazedo de Andrade; Secretário - Sr. Ricardo de Santos Freitas.

5. ORDEM DO DIA:

(i) nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), deliberar sobre a aquisição da fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo ("Imóvel"), pelo valor de R$ 88.339.239,58 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos), do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora ("Hedge Shopping Praça da Moça FII"), nos termos da proposta de aquisição enviada pelo Fundo ("Proposta de Aquisição"); e

(ii) deliberar sobre a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas.

6. DELIBERAÇÕES:

Os Cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação em razão de sua condição e, portanto, tais Cotistas vinculados e/ou conflitados não exerceram direito de voto, nos termos dos artigos 24 e 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472").

Em relação ao item I da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a aquisição da fração ideal de 23,06% (vinte e três inteiros e seis centésimos por cento) do imóvel denominado Shopping Praça da Moça, localizado na Rua Manoel da Nóbrega 640 e 712, Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 49.942, do Registro de Imóveis de Diadema, São Paulo, pelo valor de R$ 88.339.239,58 (oitenta e oito milhões, trezentos e trinta e nove mil, duzentos e trinta e nove reais e cinquenta e oito centavos), do Hedge Shopping Praça da Moça Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.733.211/0001-48, também administrado pela Administradora, nos termos da Proposta de Aquisição. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,63% (vinte e seis inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de votos favoráveis e 0,63% (sessenta e três centésimos por cento) de votos contrários.

10º R.T.D.P.J.

Em relação ao item II da Ordem do Dia, foi aprovada pela maioria dos Cotistas votantes a inclusão do parágrafo 3º no artigo 19, exclusão dos parágrafos 5º e 6º e alteração do parágrafo 7º do artigo 26 do Regulamento do Fundo, de forma a consolidar a redação a respeito da comunicação entre o Fundo, a Administradora e os cotistas. Os votos proferidos representaram os seguintes percentuais em relação ao total da base votante do Fundo: 26,66% (vinte e seis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,60% (sessenta centésimos por cento) de votos contrários e 0,001% (um milésimo por cento) de abstenções.

O Regulamento consolidado configura parte integrante da presente ata como anexo e passará a vigorar a partir da data de seu protocolo na CVM.

7. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi finalizada a Consulta Formal e lavrada a presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pela Presidente da Mesa e pelo Secretário.

Maria Cecilia C. de Andrade
Diretora

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Presidente

Ricardo de S. Freitas
Diretor

Ricardo de Santos Freitas
Secretário

10º R.T.D.P.J.

REGULAMENTO DO
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, 26 de outubro de 2020

ÍNDICE

10º R.T.D.PJ

REGULAMENTO DO
HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Art. 1º - O **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

CAPÍTULO II - DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam devidamente construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do **FUNDO**.

CAPÍTULO III - DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e 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, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO** ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os Parágrafos 1º e 2º do Artigo 7º da Lei nº 8.668, sendo que os recursos resultantes da alienação constituirão patrimônio do **FUNDO**.

10º R.T.D.P.J.

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

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

Parágrafo 5º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 7º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 6º - A gestão da carteira de investimentos do **FUNDO** será feita pela **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01 ("**GESTORA**"). A empresa é instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O **FUNDO**, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

CAPÍTULO IV - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 7º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA** e/ou pela **GESTORA** segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio do pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões, sendo que o investimento poderá se dar através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, direta ou indiretamente, por meio dos ativos previstos neste Regulamento, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente Shopping Centers, que atendam aos critérios de enquadramento indicados abaixo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda de empreendimentos imobiliários, em curto prazo.

(i) A carteira de investimento do **FUNDO** será composta de modo a diversificar as aplicações em

ao menos 3 (três) ativos localizados dentro do território nacional;

(ii) Os ativos devem possuir uma área bruta locável maior ou igual a 15.000 m^2 (quinze mil metros quadrados);

(iii) Os ativos poderão estar localizados em quaisquer regiões do Brasil, cuja área de influência do imóvel seja de, no mínimo, 500.000 (quinhentos mil) habitantes;

(iv) Os ativos objeto do **FUNDO** devem estar em operação quando da sua aquisição;

(v) A administração dos shoppings que venham a compor a carteira de investimentos do **FUNDO** deverá ser feita por operadores conceituados; e

(vi) O **FUNDO** poderá investir em complexos multiuso ou de uso misto, incluindo participações nos outros segmentos de exploração de tais ativos, desde que a atividade principal do empreendimento seja a exploração comercial.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer locatários, prestadores de serviços e demais contrapartes relacionados aos ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

II. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, empreendimentos imobiliários e demais ativos para o patrimônio do **FUNDO**, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do **FUNDO**, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA** poderá ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO** e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 5º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos ativos do Artigo 8º deste Regulamento, deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, ou ainda em cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política investir preponderantemente em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a exclusivo critério da **GESTORA**.

Parágrafo 6º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos ativos de liquidez referidos no Parágrafo 5º acima para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo 7º - 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.

Parágrafo 8º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Art. 8º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Prédios e empreendimentos imobiliários em geral destinados à atividade comercial, notadamente Shopping Centers;

II. Lojas e salas comerciais;

III. Direitos sobre empreendimentos imobiliários;

IV. Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**; e

V. Cotas de outros FII.

Parágrafo Único - Com relação a cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), o Fundo poderá investir em FII que se enquadrem na política de investimentos do Fundo e sejam geridos, administrados e/ou que contem com consultoria especializada da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, até o limite máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 9º - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

10º R.T.D.P.J.

CAPÍTULO VI - DAS COTAS

Art. 10 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Art. 11 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos empreendimentos imobiliários integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

Art. 12 - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** realizou 7 (sete) emissões de cotas, cujas informações constam no Anexo I a este Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do **FUNDO** após seu encerramento.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no Artigo 13 abaixo, o Anexo I deste Regulamento será atualizado pela **ADMINISTRADORA** sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 3º - As cotas de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou na forma do Parágrafo 5° deste Artigo, nos termos do respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 4º - Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do **FUNDO**, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como com direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Artigo 12 e seus parágrafos da Instrução CVM 472/08, bem como a política de investimentos do **FUNDO**.

10º R.T.D.P.J.

Parágrafo 6º - A integralização de cotas em imóveis, bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, exceto quando se tratar da primeira emissão.

Parágrafo 7º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Parágrafo 8º - As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Art. 13 - O capital máximo autorizado para novas emissões de cotas do **FUNDO**, as quais serão realizadas pela **ADMINISTRADORA** conforme solicitado prévia e expressamente pela **GESTORA**, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do regulamento, é de R$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), não consideradas as 7 (sete) primeiras emissões realizadas pelo **FUNDO**, sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela **GESTORA**, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) a média do valor das cotas do **FUNDO** no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, e desde que ao menos 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** esteja investido em empreendimentos imobiliários conforme listados no Artigo 8º acima no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas ("Capital Autorizado").

Parágrafo 1º - As novas emissões de cotas do **FUNDO** (i) deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso; e (ii) deverão observar o disposto nos incisos II a IV do art. 14 abaixo.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas do **FUNDO** em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável.

Art. 14 - Uma vez atingido o Capital Autorizado, o **FUNDO**, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas do **FUNDO**;

II. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral;

III. Na nova emissão, deverá haver a definição a respeito da possibilidade de os cotistas cederem,

alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e

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

Art. 15 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16 - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer momento, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva. Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

Parágrafo 2º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 4º - Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 5º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 3º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

CAPÍTULO IX - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 17 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, conforme orientação da **GESTORA** e de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;

c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

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

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;

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

e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

XI. Observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

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

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

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

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

Art. 18 - Caberá à **GESTORA**:

10º R.T.D.P.J.

I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento do **FUNDO**;

II. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO** e a carteira do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. Acompanhar as assembleias gerais dos ativos em que o **FUNDO** vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto;

IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;

V. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**; e

VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

Art. 19 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (www.hedgeinvest.com.br) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas.

10º R.T.D.P.J.

Art. 20 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício das funções de gestores do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos 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 chamadas de capital;

VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e a **GESTORA**, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela

10º R.T.D.P.J.

ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

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

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Art. 21 - Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo Único - Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

CAPÍTULO XI - DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XII - DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 23 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alteração do Regulamento;

III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;

IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre a aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;

V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO** quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

VIII. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

IX. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor; e

XII. Alteração da taxa de administração.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo 4º - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Art. 24 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

10º R.T.D.P.J.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

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

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

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

Art. 25 – A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do auditor independente;
c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e

d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 24 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 24, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 26 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VII, XI e XII do Artigo 23 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias gerais ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias gerais extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela ADMINISTRADORA por ocasião da convocação da assembleia geral.

10º R.T.D.P.J.

Art. 27 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

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

III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO.**

Art. 28 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO.**

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

I. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 29 - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO**, acompanhada do parecer do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIV - DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 30 – A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

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

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

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

10º R.T.D.P.J.

condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 31 - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

Art. 32 - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e outros ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: www.hedgeinvest.com.br.

Art. 33 - Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Anexo I

Informação consolidada a respeito das emissões de cotas do **FUNDO**

1ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 45.000 (quarenta e cinco mil)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 45.000 (quarenta e cinco mil)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

2ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 15.000 (quinze mil)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 15.000 (quinze mil)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

3ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 100.000 (cem mil)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 100.000 (cem mil)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 1.313,40 (mil, trezentos e treze reais e quarenta centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

4ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 120.000 (cento e vinte mil)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 117.697 (cento e dezessete mil seiscentas e noventa e sete)
Quantidade de cotas canceladas: 2.303 (duas mil trezentas e três)
Valor unitário: R$ 1.522,08 (mil quinhentos e vinte e dois reais e oito centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

5ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 172.303 (cento e setenta e duas mil trezentas e três)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 172.303 (cento e setenta e duas mil trezentas e três)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 1.945,07 (mil novecentos e quarenta e cinco reais e sete centavos), atualizado diariamente conforme a variação do patrimônio líquido do **FUNDO**

6ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 100.000 (cem mil)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 87.492 (oitenta e sete mil quatrocentas e noventa e duas)
Quantidade de cotas canceladas: 12.508 (doze mil quinhentas e oito)
Valor unitário: R$ 2.204,21 (dois mil duzentos e quatro reais e vinte e um centavos)

7ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 1.343.730 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil, setecentas e

trinta)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 1.343.730 (um milhão, trezentas e quarenta e três mil, setecentas e trinta)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 223,78 (duzentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos)

8ª EMISSÃO

Quantidade de cotas emitidas: 3.281.350 (três milhões, duzentas e oitenta e uma mil, trezentas e cinquenta)
Quantidade de cotas subscritas e integralizadas: 3.281.350 (três milhões, duzentas e oitenta e uma mil, trezentas e cinquenta)
Quantidade de cotas canceladas: 0 (zero)
Valor unitário: R$ 230,85 (duzentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos)

INSTRUMENTO PARTICULAR DA DÉCIMA OITAVA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME nº 07.253.654/0001-76
NIRE 35.230.947.149

Pelo presente instrumento particular, os abaixo assinados:

ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, gestor de recursos, portador do RG nº 14.947.773 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 076.362.748-84, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

ALEXANDRE AUGUSTO LEITE MACHADO, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 21.652.675-9 SSP / SP e inscrito no CPF/ME sob nº 128.654.618-40, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 34.259.085-6 SSP / SP e inscrito no CPF/ME sob nº 323.438.538-60, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE, brasileira, casada em regime de separação total de bens, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 44.026.236-7 SSP / SP e inscrita no CPF/ME sob nº 343.913.778-37, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

MAURO CARAME DAHRUJ, brasileiro, solteiro, nascido em 21 de agosto de 1987, administrador, portador da Cédula de Identidade RG nº 32.114.652-9 SSP / SP e inscrito no CPF/ME sob nº 337.261.268-05, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

RICARDO DE SANTOS FREITAS, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador do RG nº 14.546.235 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 121.220.368-26, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080; e

FELIPE BRAMBILLA FREITAS, brasileiro, solteiro, nascido em 09 de fevereiro de 1991, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 34.422.750-9 (SSP/SP) e inscrito no CPF/ME sob o nº 227.610.948-32, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080;

únicos sócios da **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080, inscrita no CNPJ/ME sob nº 07.253.654/0001-76 e com seu Contrato Social registrado perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o NIRE 35.230.947.149 ("Sociedade");

têm entre si, justo e acordado celebrar a presente Décima Oitava Alteração do Contrato Social da Sociedade, de acordo com os termos e condições dispostos a seguir:

I – AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

1.1. Resolvem os sócios, neste ato e na melhor forma de direito, aumentar o capital social da Sociedade, passando de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais); um aumento, portanto, no valor de R$

5.000.000,00 (cinco milhões de reais), mediante a emissão de 5.000.000 (cinco milhões) de novas quotas representativas do capital social da Sociedade, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios, das quais: (i) 3.800.161 (três milhões, oitocentas mil e cento e sessenta e uma) quotas representativas do capital social da Sociedade, totalizando o valor de R$ 3.800.161,00 (três milhões, oitocentos mil e cento e sessenta e um reais), são neste ato totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios em moeda corrente nacional, proporcionalmente à participação de cada um no capital social da Sociedade; e (ii) 1.199.839 (um milhão, cento e noventa e nove mil e oitocentas e trinta e nove) quotas representativas do capital social da Sociedade, totalizando o valor de R$ 1.199.839,00 (um milhão, cento e noventa e nove mil e oitocentos e trinta e nove reais), são neste ato totalmente subscritas e integralizadas mediante a capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade, sendo o referido aumento realizado entre os sócios proporcionalmente à participação de cada um no capital social da Sociedade, da seguinte forma:

(i) O sócio **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**, acima qualificado, subscreve e integraliza 3.762.500 (três milhões, setecentas e sessenta e duas mil e quinhentas) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 2.859.621 (dois milhões, oitocentas e cinquenta e nove mil, seiscentas e vinte e uma) quotas, totalizando o valor de R$ 2.859.621,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 902.879 (novecentas e duas mil, oitocentas e setenta e nove) quotas, totalizando o valor de R$ 902.879,00 (novecentos e dois mil, oitocentos e setenta e nove reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(ii) O sócio **ALEXANDRE AUGUSTO LEITE MACHADO**, acima qualificado, subscreve e integraliza 450.000 (quatrocentas e cinquenta mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 342.014 (trezentas e quarenta e duas mil e quatorze) quotas, totalizando o valor de R$ 342.014,00 (trezentos e quarenta e dois mil e quatorze reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 107.986

(cento e sete mil, novecentas e oitenta e seis) quotas, totalizando o valor de R$ 107.986,00 (cento e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(iii) O sócio **JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA**, acima qualificado, subscreve e integraliza 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 285.012 (duzentas e oitenta e cinco mil e doze) quotas, totalizando o valor de R$ 285.012,00 (duzentos e oitenta e cinco mil e doze reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 89.988 (oitenta e nove mil, novecentas e oitenta e oito) quotas, totalizando o valor de R$ 89.988,00 (oitenta e nove mil, novecentos e oitenta e oito reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(iv) A sócia **MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE**, acima qualificada, subscreve e integraliza 150.000 (cento e cinquenta mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 114.005 (cento e quatorze mil e cinco) quotas, totalizando o valor de R$ 114.005,00 (cento e quatorze mil e cinco reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 35.995 (trinta e cinco mil, novecentas e noventa e cinco) quotas, totalizando o valor de R$ 35.995,00 (trinta e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(v) O sócio **MAURO CARAME DAHRUJ**, acima qualificado, subscreve e integraliza 150.000 (cento e cinquenta mil) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 114.005 (cento e quatorze mil e cinco) quotas, totalizando o valor de R$ 114.005,00 (cento e quatorze mil e cinco reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 35.995 (trinta e cinco mil, novecentas e noventa e cinco) quotas, totalizando o valor de R$ 35.995,00 (trinta e cinco mil, novecentos e

noventa e cinco reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(vi) O sócio **RICARDO DE SANTOS FREITAS**, acima qualificado, subscreve e integraliza 93.749 (noventa e três mil e setecentas e quarenta e nove) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 71.253 (setenta e uma mil, duzentas e cinquenta e três) quotas, totalizando o valor de R$ 71.253,00 (setenta e um mil, duzentos e cinquenta e três reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 22.496 (vinte e duas mil, quatrocentas e noventa e seis) quotas, totalizando o valor de R$ 22.496,00 (vinte e dois mil, quatrocentos e noventa e seis reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

(vii) O sócio **FELIPE BRAMBILLA FREITAS**, acima qualificado, subscreve e integraliza 18.751 (dezoito mil, setecentas e cinquenta e uma) quotas, com valor nominal de R$ 1,00 (um real) cada uma, das quais (i) 14.251 (quatorze mil, duzentas e cinquenta e uma) quotas, totalizando o valor de R$ 14.251,00 (quatorze mil, duzentos e cinquenta e um reais) são subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional; e (ii) 4.500 (quatro mil e quinhentas) quotas, totalizando o valor de R$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) são subscritas e integralizadas mediante capitalização do saldo de lucros acumulados da Sociedade;

1.2. Em decorrência da deliberação acima, os sócios decidem alterar a Cláusula III do Contrato Social da Sociedade, que passará a vigorar com a seguinte nova redação:

"CAPÍTULO III – CAPITAL SOCIAL

3.1 O capital social é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), dividido em 10.000.000 (dez milhões) de quotas, de valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, e divididas entre os sócios da seguinte maneira:

Sócios	*Quotas*	*Valor Nominal (R$)*	*%*
ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS	*7.525.000*	*7.525.000,00*	*75,25%*
ALEXANDRE AUGUSTO LEITE MACHADO	*900.000*	*900.000,00*	*9%*
JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA	*750.000*	*750.000,00*	*7,5%*
MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE	*300.000*	*300.000,00*	*3%*
MAURO CARAME DAHRUJ	*300.000*	*300.000,00*	*3%*
RICARDO DE SANTOS FREITAS	*187.500*	*187.500,00*	*1,875%*
FELIPE BRAMBILLA FREITAS	*37.500*	*37.500,00*	*0,375%*
Total	***10.000.000***	***10.000.000,00***	***100%***

3.2 A responsabilidade de cada sócio é, na forma da lei, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social."

II – EXERCÍCIO DO CARGO DE DIRETOR PRESIDENTE

2.1. Os sócios formalizam que o Diretor Presidente da Sociedade é o Sr. **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, gestor de recursos, portador do RG nº 14.947.773 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 076.362.748-84, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080, conforme nomeado na Décima Sétima Alteração de Contrato Social da Social da Sociedade, de modo que informação passa a ser prevista na Cláusula 4.8 do Contrato Social, com a consequente renumeração das Cláusulas seguintes.

III – CONSOLIDAÇÃO

3.1. Tendo em vista as deliberações acima, decidem os sócios, por unanimidade e sem reservas, consolidar o Contrato Social da Sociedade que passará a vigorar com a seguinte redação, após a sua aprovação pelo Banco Central do Brasil:

"CONTRATO SOCIAL DA

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CAPÍTULO I – NOME, SEDE E DURAÇÃO

1.1 A sociedade empresária limitada tem a denominação de HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Sociedade") e rege-se pela legislação aplicável às sociedades limitadas, por este contrato social e, supletivamente pelas normas da sociedade anônima, nos termos do parágrafo único do artigo 1.053, da Lei 10.406, de 2.002.

1.2 A Sociedade tem sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080.

1.3 A Sociedade poderá, por deliberação de sócios representando a maioria absoluta do capital social, abrir, transferir ou encerrar filiais de qualquer espécie, em qualquer parte do território nacional ou no exterior.

1.4 A Sociedade tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – OBJETO SOCIAL

2.1 A Sociedade tem por objeto social: a) subscrever, isoladamente ou em consórcio com outras sociedades autorizadas, emissões de títulos e valores mobiliários para revenda; b) intermediar oferta pública e distribuição de títulos e valores mobiliários no mercado; c) comprar e vender títulos e valores mobiliários, por conta

própria e de terceiros, observada a regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários nas suas respectivas áreas de competência; d) encarregar-se da administração de carteiras e da custódia de títulos e valores mobiliários; e) incumbir-se da subscrição, da transferência e da autenticação de endossos, de desdobramento de cautelas, de recebimento e pagamento de resgates, juros e outros proventos de títulos e valores mobiliários; f) exercer funções de agente fiduciário; g) instituir, organizar e administrar fundos e clubes de investimento; h) constituir sociedade de investimento – capital estrangeiro e administrar a respectiva carteira de títulos e valores mobiliários; i) realizar operações de conta margem, conforme regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários; j) realizar operações compromissadas; k) realizar operações de compra e venda de metais preciosos no mercado físico, por conta própria e de terceiros, nos termos da regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil; l) operar em bolsas de mercadorias e futuros, por conta própria e de terceiros, observada regulamentação baixada pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários nas suas respectivas áreas de competência; m) prestar serviços de intermediação e de assessoria ou assistência técnica em operações e atividades nos mercados financeiros e de capitais; n) exercer outras atividades expressamente autorizadas, em conjunto, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários.

2.2 É vedado à Sociedade:

(i) realizar operações que caracterizem, sob qualquer forma, a concessão de financiamentos, empréstimos ou adiantamentos a seus clientes, inclusive através da cessão de direitos, ressalvadas as hipóteses de operação de conta margem e as demais previstas na regulamentação em vigor;

(ii) cobrar de seus comitentes corretagem ou qualquer outra comissão referente a negociações com determinado valor mobiliário durante seu período de distribuição primária;

(iii) adquirir bens não destinados ao uso próprio, salvo os recebidos em liquidação de dívidas de difícil ou duvidosa solução, caso em que deverá vendê-los dentro do

prazo de 1 (um) ano, a contar do recebimento, prorrogável até 2 (duas) vezes, a critério do Banco Central;

(iv) dar ordens às sociedades corretoras para a realização de operações envolvendo comitente final que não tenha identificação cadastral na bolsa de valores;

(v) obter empréstimos ou financiamentos junto a instituições financeiras, exceto aqueles vinculados à aquisição de bens para uso próprio e à execução de atividades previstas no objeto social, observado o limite de duas vezes o respectivo patrimônio de referência para o conjunto dessas operações; e

(vi) a celebração de contratos de mútuo com pessoas físicas e pessoas jurídicas, financeiras ou não, exceto os contratos de mútuo referentes a operações de conta margem e de empréstimo de ações, celebrados nos termos da regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III – CAPITAL SOCIAL

3.1 O capital social é de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), dividido em 10.000.000 (dez milhões) de quotas, de valor nominal unitário de R$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente nacional, e divididas entre os sócios da seguinte maneira:

Sócios	Quotas	Valor Nominal (R$)	%
ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS	7.525.000	7.525.000,00	75,25%
ALEXANDRE AUGUSTO LEITE MACHADO	900.000	900.000,00	9%
JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA	750.000	750.000,00	7,5%
MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE	300.000	300.000,00	3%
MAURO CARAME DAHRUJ	300.000	300.000,00	3%

RICARDO DE SANTOS FREITAS	187.500	187.500,00	1,875%
FELIPE BRAMBILLA FREITAS	37.500	37.500,00	0,375%
Total	**10.000.000**	**10.000.000,00**	**100%**

3.2 A responsabilidade de cada sócio é, na forma da lei, limitada ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

4.1 A Sociedade será administrada por uma Diretoria composta por no mínimo 2 (dois), e no máximo 10 (dez) Diretores, cabendo a 1 (um) deles o cargo de Diretor Presidente, os quais serão eleitos em reunião de sócios para um mandato de 4 (quatro) anos, permitida a reeleição, e exercerão suas funções até a eleição e posse de seus substitutos.

4.2 Em caso de renúncia, destituição, morte ou qualquer outro motivo que cause o impedimento do exercício do cargo de Diretor, os sócios se reunirão para eleger o substituto.

4.3 A Sociedade somente poderá ser representada, judicial ou extrajudicialmente, conjuntamente por 2 (dois) Diretores.

4.4 A aquisição, disposição ou oneração de qualquer bem imóvel ou de participações societárias da Sociedade, ou a prática de qualquer ato que obrigue a Sociedade em valor superior a R$500.000,00 (quinhentos mil reais), não será válida sem a prévia e expressa autorização por escrito de sócios representando a maioria absoluta do capital social.

4.5 É permitida a eleição de não sócios para a função de Diretores da Sociedade.

4.6 Todas as procurações serão outorgadas por 2 (dois) Diretores conjuntamente, nos termos da cláusula 4.3, acima, e deverão especificar todos os poderes outorgados e, exceto as procurações "ad judicia", deverão ter duração de até 1 (um) ano.

4.7 Quaisquer atos praticados pelos Diretores, por qualquer empregado ou procurador da Sociedade, em nome desta, e que sejam estranhos ao objeto social, tais como avais, fianças, endossos e outras garantias em favor de terceiros, são expressamente proibidos e nulos de pleno direito, a menos que tais atos tenham sido prévia e expressamente aprovados, por escrito, por todos os sócios.

4.8. O Diretor Presidente da Sociedade é o Sr. **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, gestor de recursos, portador do RG nº 14.947.773 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 076.362.748-84, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080.

4.9. Os sócios atribuem à Diretora **MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE**, brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, administradora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.026.236-7 – SSP-SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 343.913.778-37, residente e domiciliada na cidade de São Paulo, com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080, a responsabilidade pela prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, nos termos do artigo 4º, inciso III, da Instrução CVM 558.

4.10. Os sócios atribuem ao Diretor **RICARDO DE SANTOS FREITAS**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, advogado, portador do RG nº 14.546.235 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 121.220.368-26, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080, a responsabilidade pelo cumprimento de regras, políticas, procedimentos e controles internos e da

Instrução CVM 558 perante a CVM, nos termos do artigo 4º, inciso IV da Instrução CVM 558.

CAPÍTULO V – OUVIDORIA

5.1 A Sociedade terá uma Ouvidoria, nos termos da Resolução CMN nº 4.433, de 23 de julho de 2015, cuja finalidade é de assegurar a estrita observância das normas legais e regulamentares relativas aos direitos do consumidor e de atuar como canal de comunicação entre a Sociedade e seus clientes.

5.2 O Ouvidor será indicado pela Diretoria da Sociedade para um mandato de 5 (cinco) anos, podendo também ser destituído pela Diretoria da Sociedade que, nessa hipótese, deverá eleger um Ouvidor substituto.

(a) Os critérios para designação de Ouvidor serão baseados em conduta ilibada, conhecimento dos produtos e serviços comercializados pela Sociedade, aptidão em temas relacionados à ética, aos direitos e defesa do consumidor, à mediação de conflitos e à devida certificação em Ouvidoria, obtida perante entidade de reconhecida capacidade técnica.

(b) A destituição do Ouvidor poderá ocorrer por manifestação própria ou por decisão da Diretoria da Sociedade, em decorrência da perda de vínculo funcional com a Sociedade, alteração de função dentro da Sociedade, conduta ética incompatível com a função, desempenho insatisfatório de suas atribuições, ou eventuais práticas e condutas que justifiquem a destituição.

5.3 A ouvidoria terá as seguintes atribuições:

(a) prestar atendimento de última instância às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços que não tiverem sido solucionadas nos canais de atendimento primário da Sociedade;

(b) atuar como canal de comunicação entre a Sociedade e os clientes e usuários de produtos e serviços, inclusive na mediação de conflitos; e

(c) informar à diretoria da Sociedade a respeito das atividades de ouvidoria.

5.4 A ouvidoria terá as seguintes atividades:

(i) atender, registrar, instruir, analisar e dar tratamento formal e adequado às demandas dos clientes e usuários de produtos e serviços;

(ii) prestar esclarecimentos aos demandantes acerca do andamento das demandas, informando o prazo previsto para resposta, o qual não pode ultrapassar 10 (dez) dias úteis, podendo ser prorrogado, excepcionalmente e de forma justificada, uma única vez, por igual período, limitado o número de prorrogações a 10% (dez por cento) do total de demandas no mês, devendo o demandante ser informado sobre os motivos da prorrogação;

(iii) encaminhar resposta conclusiva para a demanda no prazo previsto;

(iv) manter a diretoria da Sociedade, informada sobre os problemas e deficiências detectados no cumprimento de suas atribuições, e sobre o resultado das medidas adotadas pelos administradores da Sociedade para solucioná-los; e

(v) elaborar e encaminhar à auditoria interna e à diretoria da Sociedade, ao final de cada semestre, relatório quantitativo e qualitativo acerca das atividades desenvolvidas pela ouvidoria no cumprimento de suas atribuições.

5.5 A Sociedade deverá criar condições para o adequado funcionamento da Ouvidoria, cuja atuação deverá ser pautada pela transparência, independência, imparcialidade e isenção, assegurando o acesso da Ouvidoria às informações necessárias para a elaboração de resposta adequada às demandas recebidas, com total apoio administrativo, podendo requisitar informações e documentos para o exercício de suas atividades no cumprimento de suas atribuições.

CAPÍTULO VI – COMITÊ DE AUDITORIA

6.1 O Comitê de Auditoria é um órgão constituído de acordo com as normas expedidas pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional:

6.2 O Comitê de Auditoria será constituído por no mínimo 3 (três) membros, eleitos pela Diretoria da Sociedade, e com mandato fixo, sem prazo determinado, sendo necessário que no mínimo 3 (três) membros sejam diretores da Sociedade e um destes designado como membro qualificado, todos destituíveis a qualquer tempo.

6.3. O Comité de Auditoria terá entre as suas atribuições, as seguintes funções:

(a) estabelecer as regras operacionais para seu próprio funcionamento, as quais devem ser aprovadas pela Diretoria da Sociedade, formalizadas por escrito e colocadas à disposição de seus sócios;

(b) recomendar, à Diretoria da Sociedade, a entidade a ser contratada para prestação dos serviços de auditoria independente, bem como a substituição do prestador desses serviços, caso considere necessário;

(c) revisar, previamente à publicação, as demonstrações contábeis semestrais, inclusive notas explicativas, relatórios da administração e parecer do auditor independente da Sociedade;

(d) avaliar a efetividade das auditorias independente e interna, inclusive quanto à verificação do cumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade, além de regulamentos e códigos internos;

(e) avaliar o cumprimento, pela administração da Sociedade, das recomendações feitas pelos auditores independentes ou internos;

(f) estabelecer e divulgar procedimentos para recepção e tratamento de informações acerca do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis à Sociedade,

além de regulamentos e códigos internos, inclusive com previsão de procedimentos específicos para proteção do prestador e da confidencialidade da informação;

(g) recomendar, à Diretoria da Sociedade, correção ou aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito de suas atribuições;

(h) reunir-se, no mínimo trimestralmente, com a Diretoria da Sociedade, com a auditoria independente e com a auditoria interna para verificar o cumprimento de suas recomendações e indagações, inclusive no que se refere ao planejamento dos respectivos trabalhos de auditoria, formalizando, em atas, os conteúdos de tais acordos;

(i) verificar, por ocasião das reuniões previstas na alínea "h" imediatamente acima, o cumprimento de suas recomendações pela Diretoria da Sociedade;

(j) elaborar, semestralmente, Relatório de Comité de Auditoria, que deverá sempre ser formalizado por ata expressando formalmente opinião sobre os assuntos tratados na reunião do Comitê de Auditoria;

(k) reunir-se com o Conselho Fiscal da Sociedade, quando em funcionamento, por solicitação do mesmo, para discutir acerca de políticas, práticas e procedimentos identificados no âmbito da sua competência; e

(l) outras atribuições que vierem a ser determinadas pelo Banco Central do Brasil.

6.4. Os membros do Comitê de Auditoria não receberão remuneração pelo exercício desta função.

CAPÍTULO VII – COMITÊ DE REMUNERAÇÃO

7.1 Ao Comitê de Remuneração, componente organizacional da Sociedade, caberá o cumprimento das atribuições e responsabilidades relacionadas à política de remuneração dos administradores da Sociedade.

7.2 O Comitê de Remuneração deverá se reportar diretamente à Diretoria e será constituído por no mínimo 3 (três) e no máximo 5 (cinco) membros, nomeáveis e destituíveis a qualquer tempo, pela Diretoria da Sociedade, com. mandato de 5 (cinco) anos, sendo vedada a sua permanência por prazo superior a 10 (dez) anos.

§ 1° - Os membros do Comitê de Remuneração devem ter qualificações e experiências necessárias ao exercido de julgamento competente e independente sobre a política de remuneração da Sociedade, inclusive sobre a repercussão da política da gestão de riscos.

§ 2° - Dentre os membros do Comitê de Remuneração, pelo menos um deverá ser uma pessoa alheia à administração da Sociedade.

§ 3° - Cumprido o prazo máximo previsto no caput, o membro do Comitê de Remuneração somente pode voltar a integrá-lo depois de decorridos, no mínimo, 3 (três) anos.

§ 4° - Os membros do Comitê de Remuneração da Sociedade não farão jus a qualquer remuneração adicional àquela a que tiverem direito por exercerem outros cargos na Sociedade.

7.3 São responsabilidades do Comitê de Remuneração:

(a) elaborar a política de remuneração de administradores da Sociedade, propondo à Diretoria da Sociedade as diversas formas de remuneração fixa e variável, além de benefícios e programas especiais de recrutamento e desligamento;

(b) supervisionar a implementação e operacionalização da política de remuneração de administradores da Sociedade;

(c) revisar anualmente a política de remuneração de administradores da Sociedade, recomendando à Diretoria da Sociedade a sua correção ou aprimoramento;

(d) propor à Diretoria da Sociedade o montante da remuneração global dos administradores a ser submetido à Reunião de Sócios da Sociedade;

(e) avaliar cenários futuros, internos e externos, e seus possíveis impactos sobre a política de remuneração de administradores;

(f) analisar a política de remuneração de administradores da Sociedade em relação às práticas de mercado, com vistas a identificar discrepâncias significativas em relação a empresas congêneres, propondo os ajustes necessários; e

(g) zelar para que a política de remuneração de administradores esteja permanentemente compatível com a política de gestão de riscos, com as metas e a situação financeira atual e esperada da Sociedade e com o disposto nas normas do Banco Central do Brasil.

VIII – REUNIÃO DOS SÓCIOS E LIVROS

8.1 As deliberações dos sócios serão tomadas em reuniões convocadas por um dos Diretores ou por sócios representando, no mínimo, 20% (vinte por cento) do capital social, por meio de notificação escrita contendo data, hora, local e ordem do dia, entregue a todos os sócios, da seguinte forma: (a) pessoalmente, mediante protocolo; ou (b) por postagem de carta com aviso de recebimento; ou (c) mediante transmissão por fax, com concomitante envio de carta com aviso de recebimento.

8.2 A convocação da reunião dos sócios deve ser feita com, ao menos, 3 (três) dias de antecedência a contar, conforme seja o caso, da data de assinatura do protocolo, da data do recebimento da carta ou do comprovante de transmissão do fax.

8.3 A reunião dos sócios, em primeira ou segunda convocação, instala-se somente com a presença de sócios representando a maioria absoluta do capital social.

8.4 A reunião dos sócios será presidida e secretariada por sócios ou seus representantes, desde que o presidente e o secretário sejam aprovados por sócios representando a maioria absoluta do capital social.

8.5 Os sócios poderão ser representados nas reuniões por procurador com poderes específicos para exercer direito de voto em relação às quotas da Sociedade.

8.6 A deliberação dos sócios nas matérias em que o "quórum" não foi previsto expressamente por este contrato social ou pela lei serão tomadas por sócios que representem a maioria absoluta do capital social.

8.7 A transformação da Sociedade em outro tipo dependerá do voto afirmativo de sócios representando 3/4 (três quartos) do capital social.

8.8 As reuniões de sócios não requererão quaisquer providências, formalidades ou "quórum" não previstos neste capítulo. Das deliberações dos sócios em reunião será lavrada resolução assinada por todos os presentes. Essas resoluções somente deverão ser levadas a registro na Junta Comercial competente se forem destinadas a gerar efeitos perante terceiros.

8.9 A Sociedade não terá livro de registro de atas de reuniões de sócios, livro de presença em reuniões de sócios ou quaisquer outros que legalmente sejam dispensáveis.

8.10 A reunião dos sócios será dispensada quando todos os sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto dela.

CAPÍTULO IX – EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E LUCROS

9.1 O exercício social terá início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro de cada ano. A Sociedade elaborará as demonstrações financeiras em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, obrigatoriamente, com observância das disposições legais em vigor.

9.2 Em até 4 (quatro) meses do final de cada exercício social, sócios representando a maioria absoluta do capital social tomarão as contas dos Diretores, decidirão sobre a sua aprovação e destinação dos lucros. Não obstante, os sócios

poderão deliberar que a Sociedade levante balanços semestrais ou em períodos menores, e distribua lucros apurados com base neles.

9.3 A Sociedade deverá colocar à disposição dos sócios em sua sede o balanço patrimonial e a demonstração de resultados, ao menos, 15 (quinze) dias antes da reunião que aprovará as contas dos Diretores

CAPÍTULO X – CONTINUAÇÃO DA SOCIEDADE

10.1 A morte ou incapacidade de qualquer dos sócios não acarretará a dissolução da Sociedade, sendo as quotas do sócio falecido transmitidas a seus sucessores.

10.2 Sócios representando a maioria absoluta do capital social (computadas inclusive as quotas do sócio falecido ou incapaz) poderão optar pelo pagamento, aos herdeiros ou representantes do incapaz, do valor das respectivas quotas, conforme 11.3 abaixo, mediante cancelamento ou aquisição das mesmas.

CAPÍTULO XI – QUOTAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

11.1 Todas as quotas são iguais e indivisíveis perante a Sociedade e cada quota confere ao seu titular direito a um voto nas reuniões dos sócios, bem como direito a participação nos lucros.

11.2 É proibida a criação ou imposição de ônus ou gravame, ou de direito real em favor de terceiros, sobre as quotas da Sociedade, bem como a sua penhora.

11.3 Não há obrigatoriedade de distribuição mínima de lucros ou resultados.

11.4 Os lucros apurados poderão ser distribuídos aos quotistas desproporcionalmente à participação dos mesmos no capital social da Sociedade, conforme deliberação a ser tomada em reunião de sócios convocada para esse fim.

CAPÍTULO XII – TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS E CESSÃO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 A transferência de quotas ou de direito de subscrição de novas quotas a sócios ou a terceiros não será permitida sem prévia autorização escrita de sócios representando a maioria absoluta do capital social, que terão ainda direito a preferência na aquisição pelo mesmo preço e condições oferecidas pelo possível adquirente.

12.2 A alienação total ou parcial da participação do(s) quotista(s) controlador(es) reger-se-á igualmente pelas regras acima, sem a exigência de quaisquer outras formalidades.

CAPÍTULO XIII – RETIRADA DE SÓCIO E EXCLUSÃO DE SÓCIO

13.1 O sócio dissidente de decisões sobre alterações do contrato social, fusão ou incorporação envolvendo a Sociedade, pode exercer seu direito de retirada em até 30 (trinta) dias da reunião de sócios que deliberou sobre a matéria, mediante notificação escrita enviada à Sociedade. Neste caso, o sócio dissidente deve oferecer suas quotas aos demais sócios, na proporção de suas respectivas participações. As quotas do sócio dissidente não alienadas aos sócios remanescentes serão adquiridas pela Sociedade.

13.2 Quando um ou mais sócios incorrerem em justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, sócios representando a maioria absoluta do capital social poderão excluí-los da Sociedade, em reunião convocada especialmente para esse fim.

13.3 Tanto em caso de exercício do direito de retirada, quanto na resolução da Sociedade em relação a um sócio, inclusive em caso de exclusão, o sócio que sai da Sociedade receberá por suas quotas integralizadas quantia equivalente ao valor patrimonial das mesmas, desconsiderando-se qualquer expectativa de lucro futuro, de acordo com o último balanço patrimonial ou, se a retirada se der mais de 30 (trinta) dias após a data base deste, mediante balanço especial a ser levantado pela Sociedade no prazo de 30 (trinta) dias após a retirada. O pagamento será feito no prazo máximo de 6 (seis) meses, a partir do ato de retirada, com correção pelo IGP-M (FGV), sem juros, devendo ser antecipado ao máximo sempre que as disponibilidades de caixa da

Sociedade permitirem.

CAPÍTULO XIV – SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

14.1 Os sócios e a Sociedade se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este contrato social. Se a controvérsia não for resolvida amigavelmente, obrigam-se os sócios e a Sociedade a submetê-la à arbitragem perante a Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação.

14.2 Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a parte interessada requerer a medida em questão diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originariamente competente para julgar a causa.

14.3 Se qualquer um dos sócios e/ou a Sociedade se recusar a firmar o compromisso arbitral, poderá a parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação dos sócios e/ou da Sociedade para comparecer em juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim.

14.4 A arbitragem deverá seguir as regras procedimentais da Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação e as demais previstas nesta cláusula, prevalecendo, em caso de conflito, as regras aqui dispostas.

14.5 As Partes elegem a Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões relativas à arbitragem acima prevista, sem que a presente cláusula implique aceitação da via judicial como alternativa à arbitragem.

DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

Os administradores declararam, quando de sua eleição, sob as penas da lei, que não estão impedidos, por lei especial, de exercer atividades mercantis, administrar a Sociedade e nem condenados ou sob efeitos de condenação, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação,

peita ou suborno, concussão, peculato; ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra as formas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, a fé pública ou a propriedade.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias, de igual teor e forma, juntamente com duas testemunhas abaixo, a tudo presentes.

São Paulo, 19 de agosto de 2020.

ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS

ALEXANDRE AUGUSTO LEITE MACHADO

JOÃO PHELIPE TOAZZA DE OLIVEIRA

MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE

MAURO CARAME DAHRUJ

RICARDO DE SANTOS FREITAS

FELIPE BRAMBILLA FREITAS

Testemunhas:

1.
Nome: Paulo Renato Castilho de Castro
RG: 48.544.073-6
CPF/ME: 410.914.398-50

2.
Nome: João Carlos Barcelo Cordeiro
RG: 16.611.828-4
CPF/ME: 038.566.028-60

BANCO CENTRAL DO BRASIL

Ofício 18.584/2020–BCB/Deorf/GTSP1

Processo 179982

São Paulo, 25 de agosto de 2020.

À
Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
At. Srs. Felipe Brambilla Freitas e Maria Cecilia Carrazedo de Andrade – Diretores
Avenida Horácio Lafer, 160 – 9º andar parte – Itaim Bibi
04538-080 São Paulo – SP

Assunto: Comunicação de deferimento de pleito.

Prezados Senhores,

Comunicamos que o Banco Central do Brasil, por despacho desta data, aprovou os assuntos a seguir especificados, conforme deliberado na Alteração Contratual de 19 de agosto de 2020:

a) alteração do capital para R$10.000.000,00;

b) alteração contratual.

2. Anexamos o contrato social consolidado com as alterações aprovadas no referido ato societário.

Atenciosamente,

Marcelo Alexandre Rodrigues
Gerente-Técnico

Ivo Batistuzo Cagiali
Coordenador

Departamento de Organização do Sistema Financeiro (Deorf)
Gerência-Técnica em São Paulo - I (GTSP1)
Avenida Paulista, 1.804 – 5º andar – Cerqueira Cesar – 01310-922 São Paulo – SP
Tel.: (11) 3491-6115, 3491-6325
E-mail: gtsp1.deorf@bcb.gov.br

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

SP

NOME
RICARDO DE SANTOS FREITAS

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
14546235 SSP/SP

CPF
121.220.368-26

DATA NASCIMENTO
01/10/1966

FILIAÇÃO
JAIR DE OLIVEIRA FREIT
AS
CECILIA SANTOS DE OLIV
EIRA FREITAS

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
04109343153

VALIDADE
06/10/2022

1ª HABILITAÇÃO
03/04/1985

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO
11/10/2017

ASSINATURA DO EMISSOR

40117984688
SP873326075

SÃO PAULO

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL
151220415 6

PROIBIDO PLASTIFICAR
151220415 6

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
MINISTÉRIO DAS CIDADES
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO

NOME
MARIA CECILIA CARRAZEDO DE ANDRADE

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF
44026236 SSP/SP

CPF
343.913.778-37

DATA NASCIMENTO
23/06/1985

FILIAÇÃO
FRANCISCO JOSE FALCAO DE ANDRADE
CHRISTINA FERRAZ SAMPAIO C DE ANDRADE

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.
AB

Nº REGISTRO
03184288370

VALIDADE
24/09/2021

1ª HABILITAÇÃO
05/02/2004

OBSERVAÇÕES

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL
SAO PAULO, SP

DATA EMISSÃO
24/09/2016

67565002647
SP829118870

Neiva Aparecida Defello Reto pelo exa do Presidência Detran-SP
ASSINATURA DO EMISSOR

VÁLIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

1262694932

PROIBIDO PLASTIFICAR

1262694932

DETRAN SP (SÃO PAULO)

Rua Joaquim Floriano, 909 - Item Bibi - Tel. 3078-1808
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia reprográfica, a qual confere com o original a mim apresentado, do que dou fé.
S. Paulo 05 MAR 2018
Carla Bar[illegible]
ESCREVENTE AUTORIZADO
Valor recebido por cada autenticação
Registro Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
412284
AUTENTICAÇÃO
1072A507220560

EM BRANCO

PROCURAÇÃO

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário**,** inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.432.747/0001-06, localizado na Avenida Horácio Lafer, nº 160, 9 andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, CEP 04.538-080 ("**Outorgante**"), neste ato representado por sua administradora, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na avenida Horácio Lafer, nº 160, 9º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-080, na forma do seu Contrato Social, nomeia e constitui seu bastante procurador, **GEORGES LOUIS MARTENS FILHO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 247.087, inscrito no CPF sob o nº 311.741.108-99, portador da Cédula de Identidade RG nº 33.395.743-X SSP/SP, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Lorena, nº 427, 8º andar, conj. 87, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01424-003, conferindo-lhe todos os poderes da cláusula *"ad judicia"*, podendo dito procurador, obter vistas e certidões de quaisquer processos, assinar defesas, recursos ou termos, confessar, transigir, desistir, receber e dar quitação, fazer acordos e substabelecer, para, especialmente, defender os interesses do Outorgante nos autos do processo de tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228.

São Paulo/SP, 28 de janeiro de 2021.

HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, neste ato representado por sua administradora**, HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.**

Maria Cecilia C. de Andrade
Diretora

Ricardo de S. Freitas
Diretor

85850000000-2 23270185112-1 10590006336-7 30020210227-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Georges Louis Martens Filho

07 - Data de Vencimento
27/02/2021

02 - Endereço
Alameda Lorena 427 Conjunto 87 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,27

03 - CNPJ Base / CPF
311.741.108-99

04 - Telefone
(11)2348-1515

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
210590006336300

06 - Observações
Proc. Origem 1001084-19.2020.8.26.0228 - Foro Central Cível

Emissão: 28/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Banco

210590006336300-0001

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento

DARE-SP

Documento Detalhe

01 - Código de Receita – Descrição
304-9 Extra-Orçamentária e Anulação de Despesa - carteira de previdência dos advogados de São Paulo

02 - Código do Serviço – Descrição
TJ - 1130401 - TAXA DE MANDATO (PROCURAÇÃO OU SUBSTABELECIMENTO)

19 - Qtde Serviços: 1

15 - Nome do Contribuinte
Georges Louis Martens Filho

03 - Data de Vencimento
27/02/2021

04 - Cnpj ou Cpf
311.741.108-99

06 -

09 - Valor da Receita
R$ 23,27

12 - Acréscimo Financeiro
R$ 0,00

16 - Endereço
Alameda Lorena 427 Conjunto 87 Sao Paulo SP

05 -

07 - Referência

10 - Juros de Mora
R$ 0,00

13 - Honorários Advocatícios
R$ 0,00

18 - Nº do Documento Detalhe
210590006336300-0001
Emissão: 28/01/2021

17 - Observações
Proc. Origem 1001084-19.2020.8.26.0228 - Foro Central Cível

08 -

11 - Multa de Mora ou Multa Por Infração
R$ 0,00

14 - Valor Total
R$ 23,27

85850000000-2 23270185112-1 10590006336-7 30020210227-0

Governo do Estado de São Paulo
Secretaria da Fazenda e Planejamento
Documento de Arrecadação de Receitas Estaduais

DARE-SP

Documento Principal

01 - Nome / Razão Social
Georges Louis Martens Filho

07 - Data de Vencimento
27/02/2021

02 - Endereço
Alameda Lorena 427 Conjunto 87 Sao Paulo SP

08 - Valor Total
R$ 23,27

03 - CNPJ Base / CPF
311.741.108-99

04 - Telefone
(11)2348-1515

05 - Quantidade de Documentos Detalhe
1

09 - Número do DARE
210590006336300

06 - Observações
Proc. Origem 1001084-19.2020.8.26.0228 - Foro Central Cível

Emissão: 28/01/2021

10 - Autenticação Mecânica

Via do Contribuinte

bradesco
Internet Banking

Nº de Controle: 265.990.620.888.50
Conta de Débito: Nº do Banco: 237 | Agência: 2375 | Conta: 1651-9 | Tipo: Conta-Corrente
Canal de Pagamento: Internet Banking
Data de Pagamento: 28/01/2021 Horário: 07:58:48
Nome: GEORGES LOUIS MARTENS FILHO

Comprovante de Pagamento

DARE-SP/GNRE - SEFAZ/SP

Número de Controle do DARE: 210590006336300

Valor : R$ 23,27

Código de Barras:

85850000000-2 23270185112-1 10590006336-7 30020210227-0

A transação acima foi realizada por meio do(a) Bradesco Internet Banking.

Autenticação bancária

037.776.287

Autenticação

```
njlnIMy2 ?i5kW@NJ HmbwxAK? i@m7yWRq DCxqGqxs jNQ7sDeE Vq25?pXb 94MSbu2J
hsHH?Jgg 4tQ3LwTT aGvhB8MP JXw3n*i8 CqG3l5SM b2eMO9iu dbN*@kg4 3BM?Pjtq
nvrkbuxL XeNoHmnw Qy9M42Sr fZQWYsU? 7fY95V3M WyINBAON 53000132 32875181
```

Comprovante de Pagamento emitido de acordo com a Portaria CAT- 126, de 16/09/2011, e autorizado pelo Processo nº SF-13836-561535/1999.

Fone Fácil Bradesco

Capitais e Regiões Metropolitanas 4002 0022 Demais Regiões 0800 570 0022	Consulta de saldo, extrato, transações financeiras e de cartão de crédito. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

SAC - Alô Bradesco 0800 704 8383	SAC - Deficiência Auditiva ou de Fala 0800 722 0099	Cancelamento, reclamação, informação, sugestão e elogio. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria 0800 727 9933	Atendimento de segunda a sexta-feira das 8h às 18h, exceto feriados.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

Se preferir, fale com a BIA pelo WhatsApp

(11) 3335 0237

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., nos autos da **tutela antecipada em caráter antecedente** que, perante esse MM. Juízo, lhe move CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES vem, por seus advogados abaixo assinados, manifestar-se nos seguintes termos:

'CONSULTA FORMAL' CONVOCADA

1. Às fls. 1.120/1.124, a CCP apresentou a proposta que "pretende levar para deliberação junto aos demais cotistas", a qual consiste também numa cisão do FII Grand Plaza, mas com ajustes que, na sua visão, permitem afastar "qualquer risco de novas autuações fiscais".

2. Por sua vez, na presente data, **e a despeito do segredo de justiça que ela própria postulou ao feito**, a autora fez publicar um comunicado de meia página num dos principais cadernos do jornal 'Valor Econômico' (o 'Empresas'), no qual, além de apresentar ao mercado parcial e enviesada versão do direito e dos fatos objeto deste feito, informa que "sugerirá à Rio Bravo, administradora do fundo, que leve essa proposta alternativa à votação o mais rápido possível, permitindo a todos os cotistas informarem-se antes da deliberação".

Valor

Empresas

Wolk, que monitora mapeia, vai entrar na agricultura. Ela é CEO Adriana Lucia da Silva 111

Destaques

Estratégia Investimento da rede de atacarejo pode chegar a quase R$ 7 bi, calculam analistas

Com planos de IPO, Assaí prevê inaugurar 123 lojas em cinco anos

Índice

CCP

A CCP, em respeito ao ideal de transparência, vem a público, na condição de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11), prestar esclarecimentos sobre os fatos mencionados na matéria "CCP vai à justiça barrar cisão de fundo imobiliário", publicada no Valor Econômico, em 25.01.2021. E nesse sentido, expõe o que segue:

1. A responsabilidade pelo enquadramento tributário do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11) é de sua administradora, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

2. A CCP foi contra a proposta da administração, porque ela continha equívocos e não atendia ao interesse de todos os cotistas.

3. A Rio Bravo convocou a CCP a deliberar sobre a sua proposta, mas, ao receber o voto e a manifestação de voto, desconsiderou-os a pretexto de que a CCP estaria conflitada.

4. A CCP, impedida de votar e perplexa, ajuizou demanda, na qual já obteve 5 decisões favoráveis*, que, para resguardar interesses legítimos de todos os cotistas, suspenderam os efeitos da deliberação produzida na Consulta Formal nº 01/2020, que aprovou, sem o cômputo do voto contrário da CCP, a proposta de reestruturação do fundo para fins de reenquadramento tributário.

5. No espírito de colaboração, a CCP apresentou, em juízo, ainda que essa não seja a sua função, porque é dever da administradora zelar pela adequação jurídica do fundo, uma proposta alternativa, que contempla o interesse de todos os cotistas e atende a legislação tributária.

6. Essa alternativa vem com a chancela de renomados tributaristas.

7. A CCP sugerirá à Rio Bravo, administradora do fundo, que leve essa proposta alternativa à votação o mais rápido possível, permitindo a todos os cotistas informarem-se antes da deliberação.

* Decisões proferidas nos autos do processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228 e no agravo de instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000 e nos agravos regimentais nº 2303136- 97.2020.8.26.0000/5000 e 2303136-97.2020.8.26.0000/5001.

3. Eis o inteiro teor do informe publicado pela autora (doc. 1):

"A CCP, em respeito ao ideal de transparência, vem a público, na condição de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11), prestar esclarecimentos sobre os fatos mencionados na matéria "CCP vai à Justiça barrar cisão de fundo imobiliário", publicada no Valor Econômico, em 25.01.2021. E nesse sentido, expõe o que segue:

1. A responsabilidade pelo enquadramento tributário do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11) é de sua administradora, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

2. A CCP foi contra a proposta da administração, porque ela continha equívocos e não atendia ao interesse de todos os cotistas.

3. A Rio Bravo convocou a CCP a deliberar sobre a sua proposta, mas, ao receber o voto e a manifestação de voto, desconsiderou-os a pretexto de que a CCP estaria conflitada.

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

4. A CCP, impedida de votar e perplexa, ajuizou demanda, na qual já obteve 5 decisões favoráveis*, que, para resguardar interesses legítimos de todos os cotistas, suspenderam os efeitos da deliberação produzida na Consulta Formal nº 01/2020, que aprovou, sem o cômputo do voto contrário da CCP, a proposta de reestruturação do fundo para fins de reenquadramento tributário.

5. No espírito de colaboração, a CCP apresentou, em juízo, ainda que essa não seja a sua função, porque é dever da administradora zelar pela adequação jurídica do fundo, uma proposta alternativa, que contempla o interesse de todos os cotistas e atende a legislação tributária.

6. Essa alternativa vem com a chancela de renomados tributaristas.

7. A CCP sugerirá à Rio Bravo, administradora do fundo, que leve essa proposta alternativa à votação o mais rápido possível, permitindo a todos os cotistas informarem-se antes da deliberação.

*** Decisões proferidas nos autos do processo n2 1001084-19.2020.8.26.0228 e no agravo de Instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000 e nos agravos regimentais n2 2303136- 97.2020. 8. 26.0000/5000 e 2303136-97.2020.8.26.0000/5001**".

4. A Rio Bravo não pretende, neste momento, refutar as aleivosias desse comunicado, até porque o que consta das petições que apresentou bastam a tanto – reserva-se, contudo, o direito de se manifestar a respeito da aludida 'proposta alternativa' oportunamente, que, de todo modo, será levada aos quotistas para apreciação.

5. Afinal, tendo a Rio Bravo restado publicamente instada a levar a indigitada proposta da CCP à votação dos quotistas do FII Grand Plaza "o mais rápido possível", e sendo incontroverso que cabe aos quotistas a competência para apreciação da matéria, a peticionária decidiu então por proceder à convocação de uma 'Consulta Formal' (doc. 2), divulgando na presente data todos os atos necessários para sua realização (os quais poderão ser complementados por materiais adicionais fornecidos pela CCP, se assim desejar).

6. Na oportunidade, a Rio Bravo informa que também constará como objeto da 'Consulta Formal' que os quotistas deliberem sobre o impedimento de voto da CCP para votar na proposta, nos termos do disposto no art. 24, IV, VI e § 2º, II da Instrução CVM nº 472[1], assim como a eventual ratificação da deliberação da 'Consulta Formal 2020' no tocante ao reconhecimento do conflito de interesses da demandante.

[1] Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo. § 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: (...) IV – os prestadores de serviço do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (...) VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo. § 2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo

7. Oportunamente, a peticionária informará nestes autos o resultado do conclave, que será divulgado no dia 19 de fevereiro[2].

SIGILO QUE DEVE SER LEVANTADO

8. Pende de apreciação pedido formulado pela Rio Bravo e pelo FII Grand Plaza às fls. 1.074/1.085 e fls. 595/516 para levantamento do segredo de justiça deste feito.

9. Em sua inicial, a CCP formulou o pedido de segredo de justiça com amparo no artigo 189, inciso II do CPC, e, nesses termos, o ilustre Magistrado plantonista, ao apreciar a tutela de urgência, também determinou a tramitação do feito de forma sigilosa, "ante as razões a propósito expendidas na inicial, com espeque no disposto no artigo 189, inciso II do CPC., tarjando-se a respeito nos autos" (fls. 475).

10. O citado dispositivo legal, no entanto, autoriza a tramitação em segredo de justiça de processos "que versem sobre casamento, separação de corpos, divórcio, separação, união estável, filiação, alimentos e guarda de crianças e adolescentes". Nenhuma dessas matérias diz respeito, sequer remotamente, ao que se discute neste feito, que trata da cisão de um fundo de investimento que conta com mais de 20 mil quotistas.

11. Na inicial, ademais, a autora limita-se a mencionar que haveria "informações financeiras das Partes que são protegidas por sigilo fiscal (cf. auto de infração – doc. 2)". Contudo, mesmo informações financeiras não se confundem com a hipótese do apontado inciso II, e, a despeito do sigilo do *auto de infração*, bastaria que houvesse a preservação da confidencialidade desse específico documento, que é o único citado pela autora. Como já se disse: "o fato de haver algum documento sigiloso, não torna o próprio processo sigiloso, pois basta que se decrete o segredo sobre o aquele, especificamente. O sigilo processual, bem se sabe, é excepcionalíssimo, e cabe ser

quando: (...) II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto".

[2] Os votos poderão ser enviados até às 23:59 do dia 18 de fevereiro.

decretado apenas nas estritas hipóteses legais, elencadas no art. 189 do CPC, nenhuma delas aplicável ao caso ...".

12. Em suma, não há base legal para que o presente feito siga tramitando sigilosamente, sendo, ademais, relevante repisar que a matéria aqui debatida afeta diretamente as dezenas de milhares de quotistas do FII Grand Plaza, os quais, por terem investido no Fundo aqui demandado, têm o legítimo interesse de acompanharem a tramitação da causa e de estarem devidamente informados do seu desdobramento. Aliás: seriam inclusive juridicamente interessados a intervir no feito como terceiros interessados, considerando que o fundo de investimentos não possui personalidade jurídica.

13. A se somar a tudo o que já se disse, tem-se agora demonstrado que, com o comunicado publicado hoje em meia página do jornal empresarial mais lido do país, **a própria CCP veio a demonstrar que não tem interesse em observar o sigilo que postulou**, vindo a público para divulgar a narrativa e as informações que lhe convêm, quando lhe convêm, aproveitando-se do fato de que os quotistas não têm acesso aos autos, e, assim, ficam impossibilitados de efetivamente avaliar os contornos da lide que lhes afeta diretamente.

14. Assim fazendo remissão aos argumentos desenvolvidos na sua anterior manifestação sobre o tema (itens 27/33 - fls. 1.083/4), reitera-se o pedido para levantamento do segredo de justiça, em prol da necessária publicidade e informação dos quotistas diretamente afetados pela matéria objeto da presente lide.

* * *

15. Ante o exposto, vem a Rio Bravo informar a esse MM. Juízo que procedeu à convocação de 'Consulta Formal" a fim de que os quotistas do FII Grand Plaza deliberem sobre a aprovação da proposta alternativa apresentada pela CCP, dentre outras matérias, como a dispensa do impedimento de voto da autora e a ratificação de temas da 'Consulta Formal 2020'.

16. No tocante ao pedido de levantamento do segredo de justiça postulado pelas rés às fls. 1.074/1.085 e fls. 595/516, confia a peticionária no seu acolhimento, em especial diante do comprovado desinteresse da própria autora na sua observância.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 2 de fevereiro de 2021

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

André Yukio I. Lacerda
OAB/SP 356.300

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

CCP
CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES

A CCP, em respeito ao ideal de transparência, vem a público, na condição de cotista do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11), prestar esclarecimentos sobre os fatos mencionados na matéria "CCP vai à Justiça barrar cisão de fundo imobiliário", publicada no Valor Econômico em 25.01.2021. E nesse sentido, expõe o que segue:

1. A responsabilidade pelo enquadramento tributário do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping (ABCP11) é de sua administradora, Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

2. A CCP foi contra a proposta da administração, porque ela continha equívocos e não atendia ao interesse de todos os cotistas.

3. A Rio Bravo convocou a CCP a deliberar sobre a sua proposta, mas, ao receber o voto e a manifestação do voto, desconsiderou-os a pretexto de que a CCP estaria conflitada.

4. A CCP, impedida de votar e perplexa, ajuizou demanda, na qual já obteve 5 decisões favoráveis*, que, para resguardar interesses legítimos de todos os cotistas, suspenderam os efeitos da deliberação produzida na Consulta Formal nº 01/2020, que aprovou, sem o cômputo do voto contrário da CCP, a proposta de reestruturação do fundo para fins de reenquadramento tributário.

5. No espírito de colaboração, a CCP apresentou, em juízo, ainda que essa não seja a sua função, porque é dever da administradora zelar pela adequação jurídica do fundo, uma proposta alternativa, que contempla o interesse de todos os cotistas e atende a legislação tributária.

6. Essa alternativa vem com a chancela de renomados tributaristas.

7. A CCP sugerirá à Rio Bravo, administradora do fundo, que leve essa proposta alternativa à votação o mais rápido possível, permitindo a todos os cotistas informarem-se antes da deliberação.

*** Decisões proferidas nos autos do processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228 e no agravo de instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000 e nos agravos regimentais nº 2303136- 97.2020.8.26.0000/5000 e 2303136-97.2020.8.26.0000/5001.**

CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

São Paulo, 02 de fevereiro de 2021

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**

Prezado(a) Cotista,

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING** ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90, vem, por meio desta consulta formal ("Consulta Formal 2021"), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ("Regulamento"), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as matérias previstas abaixo diante da suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da consulta formal nº 01/2020, convocada em 30 de novembro de 2020 ("Consulta Formal 2020") como consequência da ação judicial ajuizada pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP") em face da Administradora e do Fundo ("Ação Judicial")[1]:

1.A Preliminarmente, os cotistas devem deliberar se, nos termos do artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08, **autorizam** a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo constantes dos itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (**Anexo 2**); e

I.B Diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, por meio de seus advogados, no âmbito da Ação Judicial, **aprovar** a **cisão parcial do Fundo proposta pela CCP**, com a versão do acervo cindido, que representa 51,01% (cinquenta e um vírgula um por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução CVM n° 472/08 ("Fundo CCP"), **a ser detido exclusivamente pela CCP**. A proposta apresentada prevê que a CCP manterá 21,24% (vinte e um vírgula vinte e quatro por cento) das cotas do Fundo, juntamente com os demais cotistas pulverizados, restando a sua participação remanescente concentrada no Fundo CCP, que deterá 50,29% (cinquenta vírgula vinte e nove por cento) do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral ("Proposta CCP"). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da CCP n° 01/2021 (**Anexo 3**).

Ou, alternativamente:

II.C **Ratificar** a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 ("Ratificação da Consulta Formal 2020"). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora n° 01/2021 (**Anexo 2**); e

II.D **Ratificar** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 24, § 1° incisos IV e VI da Instrução CVM n° 472/08, e, portanto, reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020, nos termos do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN. **Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes.** Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo

todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora n° 01/2021 (**Anexo 2**).

E, cumulativamente:

II.E Caso as matérias dos itens **(I.B)** e **(II.C)** acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar** a Administradora a praticar todos os atos necessários para iniciar e coordenar um processo competitivo tendo como objetivo a alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping, observando o melhor preço e as melhores condições de pagamento apresentados por potenciais compradores ("Processo de Alienação"). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora n° 01/2021 (**Anexo 2**).

Quórum para deliberação

Para a deliberação da matéria dos itens I.B e II.C constante da ordem do dia, será necessária a aprovação por maioria dos Cotistas votantes e que tais cotistas representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sendo que para a deliberação das demais matérias constantes da ordem do dia será necessária a aprovação por maioria dos Cotistas votantes. Em ambos os casos, somente poderão votar os cotistas que estejam aptos a exercer o direito a voto no interesse do Fundo[2], conforme previsto na § 1° do Artigo 24 da Instrução da CVM n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Como votar?

Como forma de facilitar o acesso dos cotistas ao voto, será disponibilizado o serviço de voto direto através de uma plataforma eletrônica específica ("Voto Via Plataforma"). Para tanto, será encaminhado um correio eletrônico (e-mail) pelo remetente contact@cuoreplatform.com para que o Cotista possa se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Os e-mails serão encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. Brasil. Bolsa e

[2] Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

Balcão ("B3"), sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados. Reforçamos a importância de os Cotistas manterem atualizados seus contatos em seu(s) agente(s) de custódia/corretora(s).

Na plataforma que será disponibilizada, os cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (b) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para os investidores com posição em ambiente escritural, o voto poderá ser feito via Administradora ("Voto Via Administradora"). Neste caso, solicita-se que o voto seja manifestado por meio do preenchimento da Carta Resposta, cujo modelo encontra-se disponível no site da Administradora e da CVM, acompanhado das devidas instruções para preenchimento e envio (**Anexo I**). Caso algum Cotista vote por ambas as formas, Voto Via Plataforma e Voto Via Administradora, será considerado o último voto recebido.

Prazo de votação

Somente serão aceitos pela Administradora os votos recebidos impreterivelmente até as 23h59 do dia 18 de fevereiro de 2021, tanto Voto Via Plataforma quanto Voto Via Administradora.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Dúvidas?

De forma a explanar melhor a operação e dirimir quaisquer dúvidas adicionais dos Cotistas, será realizada um webcast, com participação da Administradora, da CCP e seus respectivos assessores legais. O link será publicado oportunamente via Comunicado ao Mercado para conhecimento geral. Clique aqui e envie sua dúvida previamente. As perguntas serão recebidas até sexta-feira, 05 de fevereiro de 2021.

Divulgação do resultado

O resultado desta consulta será divulgado até o dia 19 de fevereiro de 2021, por meio de Fato Relevante disponível no endereço eletrônico da administradora e da B3, também enviado aos Cotistas e mercado em geral via *mailing*.

Relação com Investidores

Os Cotistas que desejarem incluir seus endereços eletrônicos na lista para recebimento ativo de comunicações sobre o Fundo via *mailing*, devem fazê-lo através do link: curriculo.riobravo.com.br/MailingFundos.aspx.

Caso sejam necessários quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, é possível entrar em contato com a Rio Bravo, pelos meios indicados a seguir:

E-mail: ri@riobravo.com.br | Telefone: +55 (11) 3509-6500

Lista de Anexos

Por fim, segue abaixo a lista dos Anexos que compõem a presente Consulta Formal, e que estarão disponíveis, a partir de 02 de fevereiro de 2021, no seguinte endereço eletrônico: https://riobravo.com.br/fundo/fii-grand-plaza-shopping.

Anexo 1 – Modelo de Carta Resposta à presente Consulta Formal

Anexo 2 – Proposta da Instituição Administradora – Consulta Formal nº 01/2021

Anexo 3 – Proposta da CCP – Consulta Formal nº 01/2021

Ficamos à disposição para os esclarecimentos eventualmente necessários.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de instituição administradora do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

ANEXO I

MODELO DE CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL Nº 01/2021 DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING

CNPJ n° 01.201.140/0001-90

INSTRUÇÕES PARA VOTO POR ESCRITO

- Passo 1:

Preencher todos os campos marcados em cinza.

Importante:

Em cada campo de voto deve constar apenas uma escolha: "Aprovar" ou "Não "Aprovar.

- Passo 2:

Imprimir o voto e assinar.

- Passo 3:

Enviar o voto para a Rio Bravo por e-mail ou correio, junto com cópia de documentação do cotista:

E-mail

Digitalizar o voto assinado e enviar para o e-mail ri@riobravo.com.br, junto com um documento de identificação oficial com foto.

Correio

A/C Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Ref.: **CONSULTA FORMALIZADA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**

Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco B, 3° andar - Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo – SP

INSTRUÇÕES GERAIS

Os cotistas do Fundo poderão participar da Consulta Formal ora realizada, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22, e seu parágrafo único, da Instrução CVM n° 472, apresentando juntamente com a Carta Resposta os seguintes documentos: **(a)** se Pessoas Físicas: documento de identificação oficial com foto; **(b)** se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); **(c)** se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

MODELO DE CARTA RESPOSTA NA PRÓXIMA PÁGINA

LOCAL, DIA de MÊS de ANO.

À

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Administradora")

Avenida Chedid Jafet, n° 222, Bloco B, 3° andar, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

Ref.: Consulta Formal n° 01/2021 ("Consulta Formal") **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o n° 01.201.140/0001-90 ("Fundo")

Prezados Senhores,

Eu, NOME DO COTISTA, CPF/CNPJ n° NÚMERO DO CPF/CNPJ, venho por meio do presente e com base na "Proposta da Administradora n° 01/2021", encaminhada pela Administradora em 02 de fevereiro de 2021 ("Proposta da Administradora"), apresentar voto por escrito na deliberação constantes da Consulta Formal acima referida, autorizando a Administradora a realizar todas as medidas necessárias para a formalização da deliberação:

1.A(i) **AUTORIZAR/NÃO AUTORIZAR** a expressa participação da CCP na votação da proposta de reestruturação do Fundo constante do item I.B (Proposta CCP) da Consulta Formal 2021;

1.A(ii) **AUTORIZAR/NÃO AUTORIZAR** a expressa participação da CCP na votação da proposta de reestruturação do Fundo constante do item II.C (Ratificação da Consulta Formal 2020) da Consulta Formal 2021;

1.A(iii) **AUTORIZAR/NÃO AUTORIZAR** a expressa participação da CCP na votação da proposta de reestruturação do Fundo constante do item III.E (Processo de Alienação) da Consulta Formal 2021; e

1.B Diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, por meio de seus advogados, no âmbito da Ação Judicial, **APROVAR/NÃO APROVAR** a **cisão parcial do Fundo proposta pela CCP**, com a versão do acervo

cindido, que representa 51,01% (cinquenta e um vírgula um por cento) do patrimônio do Fundo, para um **novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 472/08 ("Fundo CCP"), **a ser detido exclusivamente pela CCP**, de modo que a proposta apresentada prevê que a CCP manterá 21,24% (vinte e um vírgula vinte e quatro por cento) das cotas do Fundo, juntamente com os demais cotistas pulverizados, restando a sua participação remanescente concentrada no exclusivo Fundo CCP, que deterá 50,29% (cinquenta vírgula vinte e nove por cento) do Grand Plaza Shopping do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral ("Proposta CCP").

Ou, alternativamente

II.C **RATIFICAR/NÃO RATIFICAR** a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 ("Ratificação da Consulta Formal 2020"); e

II.D **RATIFICAR/NÃO RATIFICAR** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020, nos termos do Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN. **Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes.** Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo.

E, cumulativamente:

II.E Caso as matérias dos itens **(I.B)** e **(II.C)** acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **AUTORIZAR/NÃO AUTORIZAR** a Administradora a

praticar todos os atos necessários para iniciar e coordenar um processo competitivo tendo como objetivo a alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping, observando o melhor preço e as melhores condições de pagamento apresentados por potenciais compradores ("Processo de Alienação").

NOME DO COTISTA

E-mail: E-MAIL DO COTISTA

Telefone: (DDD) NÚMERO DO TELEFONE DO COTISTA

ANEXO 2

PROPOSTA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA – CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

FII Grand Plaza Shopping

CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

Proposta da Administradora

RIO BRAVO

Principais Fatos

30/11/2020 – Convocada a **Consulta Formal 2020**, que tinha como proposta aos cotistas:

i) cisão parcial do Fundo, com versão de parte de seu acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, nos termos constantes da Consulta Formal 2020; e

ii) emissão de 68.197 novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, a ser realizada para custear as despesas da cisão, nos termos constantes da Consulta Formal.

21/12/2020 – Publicado o Fato Relevante com a deliberação das matérias propostas, sendo que ambas foram aprovadas com maioria expressiva dos votos. No mesmo documento, foi informado que a CCP solicitou, por meio de notificação extrajudicial encaminhada para a Administradora no dia 18/12/2020, que tornasse público o seu voto divergente às matérias propostas, além da solicitação de cancelamento da Consulta Formal.

A Administradora então informou que o voto da CCP não fora computado por manifesto conflito de interesses e ausência de alinhamento entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal 2020. O quórum de aprovação da cisão parcial do Fundo representou 79,28% do total das cotas emitidas pelo Fundo, excluindo a participação da CCP. Tal quórum, mesmo incluindo a participação da CCP no total de cotas do Fundo, representou 30,59% do total das cotas emitidas pelo Fundo, o que mostra um expressivo desejo dos investidores em seguir com a cisão parcial proposta.

23/12/2020 – Publicado o Fato Relevante informando que a CCP promoveu o ajuizamento de pedido de tutela antecipada de urgência (liminar) em face da Administradora e do Fundo ("Ação Judicial") para suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal 2020.

29/12/2020 – Publicado o Fato Relevante informando que foi indeferido pelo Tribunal de Justiça de São Paulo o pedido liminar no agravo de instrumento protocolado pela Rio Bravo para reverter a liminar que suspendeu os efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da Consulta Formal nº 01/2020.

Contexto

Assim, a Administradora reitera seu entendimento no sentido de que, conforme expressamente previsto no Artigo 24, § 1º, incisos VI da Instrução CVM 472, o cotista, cujo interesse seja conflitante com o do fundo, não pode votar nas assembleis gerais do fundo. Nesse sentido, a CVM entende, por meio do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN, que o administrador do fundo de investimento imobiliário deve subtrair do total de cotas emitidas pelo Fundo as cotas detidas por cotista conflitado e, portanto, impedido de votar.

Sem prejuízo do disposto acima, é importante relembrar que a CCP é administradora do Grand Plaza Shopping, objeto de investimento do Fundo, portanto prestadora de serviço direta do Fundo, reforçando, assim, o entendimento de conflito de interesse e o seu impedimento para votar no âmbito da Consulta Formal 2020.

Todavia, a Administradora entende também que é possível ratificar ou remover tal conflito de interesse em caso de anuência expressa da maioria dos demais cotistas presentes em assembleia ou em consulta, conforme o caso, como estipulado no Artigo 24, § 2º, inciso II da Instrução CVM 472.

Diante do exposto, a Administradora convoca a **Consulta Formal 2021** para solicitar que os investidores (cotistas pulverizados) deliberem sobre o reconhecimento do conflito de interesses da CCP acerca das matérias deliberadas na Consulta Formal nº 01/2020.

Ainda, caso os investidores optem por não ratificar o conflito, são fornecidas duas opções para dar segmento ao Fundo, como será visto nas matérias (I.B – Proposta CCP) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021, com outro modelo de cisão parcial proposto pela CCP e com uma alternativa para alienação do ativo do Fundo.

"Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
§ 2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:
(...)
II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto."

matéria 1 A

Preliminarmente, os cotistas devem deliberar se, nos termos do artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08, **autorizam** a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo constantes dos itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021.

matéria 1 B

Diante da apresentação de uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, por meio de seus advogados, no âmbito da Ação Judicial, **aprovar** a **cisão parcial do Fundo proposta pela CCP**, com a versão do acervo cindido, que representa 51,01% do patrimônio do Fundo, para **um novo fundo de investimento imobiliário**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução CVM nº 472/08 ("Fundo CCP"), **a ser detido exclusivamente pela CCP**. A proposta apresentada prevê que a CCP manterá 21,24% das cotas do Fundo, juntamente com os demais cotistas pulverizados, restando a sua participação remanescente concentrada no Fundo CCP, que deterá 50,29% do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral ("Proposta CCP").

POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

Esta é uma alternativa de reestruturação do Fundo proposta pela CCP, detalhada na página seguinte.

Ao **APROVAR** esta cisão parcial alternativa, os cotistas concordam que a CCP versará como cotista única do novo fundo de investimento imobiliário, e a cisão parcial proposta anteriormente, conforme Consulta Formal 2020, perde o efeito.

Ao **NÃO APROVAR** esta cisão parcial alternativa, a CCP não terá seu patrimônio cindido, conforme modelo proposto.

RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA

A CCP protocolou a Proposta da CCP na Ação Judicial e, após isso, por solicitação dos advogados da própria CCP, a Rio Bravo e a CCP, em conjunto com seus advogados tributaristas, realizaram um vídeo conferência no dia 28.01.2021, às 14 horas, a fim de esclarecer algumas questões relacionadas à Proposta da CCP. A Rio Bravo havia solicitado que a CCP enviasse um material de apoio com mais detalhes da estrutura proposta, sendo certo que tal material seria utilizado na convocação de uma nova consulta formal.

No entanto, ao invés de elaborar o material para que a Administradora pudesse convocar a Consulta Formal 2021 e permitir uma análise detalhada aos cotistas do Fundo, fórum adequado para a tomada de decisão referente ao Fundo, a CCP decidiu publicar, na data de hoje, no Jornal Valor Econômico, uma nota infundada e midiática apenas mencionando que havia sido apresentada alternativa à cisão parcial do Fundo aprovado em dezembro de 2020 por meio da Consulta Formal nº 01/20 ("Cisão Parcial Aprovada").

Embora a ação judicial ajuizada pela CCP tenha tido seu segredo de justiça decretado a pedido da CCP, a Administradora entende que, após a publicação de nota em jornal de grande circulação, é seu dever o envio da Consulta Formal 2021 para prestar as devidas informações aos cotistas do Fundo e ao mercado, ainda que não tenha recebido solicitação formal da CCP para tal convocação. Por esta razão, incluímos como Anexo 03 da Consulta Formal cópia integral da petição apresentada pelos advogados da CCP em juízo. **A Administradora ressalta que é totalmente contra a postura adotado pela CCP, de modo que já solicitou judicialmente o levantamento do segredo de justiça em prol da transparência e lealdade para com os cotistas do Fundo e ao mercado em geral.**

Outra informação importante, é que apesar da concessão de liminar pelo juízo de 1ª instância suspendendo os efeitos da Cisão Parcial Aprovada, o processo ajuizado pela CCP em face da Administradora e do Fundo ainda não teve o seu mérito analisado.

A Administradora entende, com base em análise tributária dos assessores jurídicos do Fundo e da própria Rio Bravo, que a ratificação da cisão parcial do Fundo aprovada por meio da Consulta Formal nº 01/2020 é a melhor alternativa dos riscos tributários existentes. A Proposta CCP pode, no melhor entendimento da Administradora, atribuir maior responsabilidade e obrigação aos cotistas minoritários pelo passivo fiscal presente e futuro do Fundo.

Matérias Propostas

RECOMENDAÇÃO DA ADMINISTRADORA - CONTINUAÇÃO

Conforme previsto na Proposta da CCP, os advogados tributaristas da CCP asseguram a regularidade formal da alternativa proposta. Sem prejuízo desse entendimento, as autoridades fiscais podem acusar a estrutura proposta pela CCP de artificial e defender que a criação do Fundo CCP caracterizaria uma simulação, entendendo que a CCP mantém, indiretamente, o mesmo nível de participação no empreendido imobiliário Grand Plaza Shopping (60,55%), apenas dividindo esta participação em dois fundos imobiliários – participação de 21,24% no FII Grand Plaza e 100% no novo fundo imobiliário. Neste caso, há o risco de as autoridades fiscais aplicarem multa de ofício qualificada, de 150% (em vez da multa de 75%, aplicada como regra geral), sem prejuízo de representação fiscal para fins penais (possíveis impactos criminais). Até este momento nunca houve qualquer alegação de fraude ou simulação pela Receita Federal, tratando-se de autuação fiscal decorrente de diferença de interpretação da norma tributária, situação que pode ser alterada se aprovada a Proposta CCP.

Adicionalmente, a alternativa proposta pela CCP pode levar a questionamentos por parte das autoridades fiscais, especificamente reforçando os argumentos da Receita Federal de tratar o Fundo Grand Plaza como pessoa jurídica para fins tributários (com cobrança de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), ainda que a CCP passe a deter menos de 25% de suas cotas, diante do fato de a CCP já ter declarado que tratará o Fundo CCP como pessoa jurídica para fins tributários.

As ponderações previstas acima não revelam qualquer concordância com eventuais questionamentos apresentados pelas autoridades fiscais quanto às matérias acima indicadas. Considerando a possibilidade de novas acusações fiscais, mesmo sem fundamentos jurídicos válidos, impactarem sensivelmente as atividades do Fundo, a Rio Bravo se vê obrigada informar aos cotistas acerca de todos os riscos porventura existentes.

Matérias Propostas

ESTRUTURA ATUAL

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 12.203.833

Participação no empreendimento: 98,6%

Administradora: Rio Bravo

Patrimônio Líquido
R$ 1.076.780.391,78

NOVA ESTRUTURA

NOVO FUNDO

FUNDO CCP*

Número de Cotas: 6.224.804
Participação no empreendimento[1]: 50,29%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 549.232.951,53

Participação no Fundo
CCP: 100,0%

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Número de Cotas: 5.979.029
Participação no empreendimento[1]: 48,31%
Administradora: Rio Bravo
Patrimônio Líquido
R$ 527.547.440,25

Participação no Fundo
Cotistas Pulverizados: 78,76%
CCP: 21,24%

*Fundo cindido com apenas um cotista.

[1] Participação no empreendimento não deve ser confundida com participação no FII. Os cotistas pulverizados detêm atualmente 38,59% das cotas do FII Grand Plaza Shopping, que, por sua vez, detém participação em 98,6% do empreendimento. Portanto, a participação atual dos cotistas pulverizados no empreendimento é de 38,05%.

RIO BRAVO

Sucessão das cotas na prática

FII GRAND PLAZA SHOPPING

Investidor pulverizado que possuir 1 cota do ABCP11 → **Investidor pulverizado possuirá 1 cota do ABCP11'**

Investidor que possuir participação de 2% no ABCP11 → **Investidor possuirá participação de 4,08% no ABCP11'**

Não há mudança na posição de cotas do investidor

Haverá mudança apenas na participação relativa, uma vez que há alteração na totalidade de cotas do fundo, a um múltiplo de 2,04

RIO BRAVO

Alternativamente:

matéria 2 C

Ratificar a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 ("Ratificação da Consulta Formal 2020").

POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.

Em caso de NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL, a partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo.

Todos os riscos tributários envolvidos na operação de cisão ou não cisão parcial do Fundo podem ser analisados na íntegra no protocolo de justificativa da cisão no âmbito da Consulta Formal 2020, disponível no link: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=129411

Ao **RATIFICAR**, a cisão parcial e demais deliberação são mantidas e sustentadas.

Ao **NÃO RATIFICAR**, as matérias aprovadas na Consulta Formal perdem o efeito. Ou seja, não é dado andamento à cisão parcial do Fundo.

Matérias Propostas

matéria 2 D

"Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
§ 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
(...)
IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
(...)
VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo."

Ratificar o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020, nos termos do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN.

Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes. Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo.

POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

Um dos argumentos utilizados pela CCP para impedir a cisão parcial do Fundo é que a Rio Bravo, na qualidade de instituição administradora do Fundo, não tem competência para conflitá-la e impedi-la de manifestar seu voto nas matérias prevista na Consulta Formal 2020. Não se concorda com o argumento da CCP de que seu impedimento de voto não poderia ter sido reconhecido na referida Consulta Formal. Uma vez que a Instrução CVM 472/08 admite a possibilidade de cômputo de votos exarados por cotistas conflitados, desde que autorizado pela maioria dos demais cotistas, a Administradora vem consultar os demais cotistas acerca da matéria.

Ao **RATIFICAR** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP, os cotistas ratificam a posição da Rio Bravo de que a CCP não deve ter seu voto computado na Consulta Formal 2020 e que, portanto, a cisão parcial e demais deliberação são mantidas e sustentadas.

Ao **NÃO RATIFICAR** o reconhecimento do conflito, as matérias aprovadas na Consulta Formal perdem o efeito, já que o cotista estará permitindo que a CCP vote de forma contrária a elas. Ou seja, não é dado andamento à cisão parcial do Fundo.

REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.

matéria 2 E

Caso as matérias dos itens (I.B) e (II.C) acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar** a Administradora a praticar todos os atos necessários para iniciar e coordenar um processo competitivo tendo como objetivo a alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping, observando o melhor preço e as melhores condições de pagamento apresentados por potenciais compradores ("Processo de Alienação").

POR QUE ISSO ESTÁ SENDO PROPOSTO?

Caso a cisão parcial do Fundo não ocorra, está sendo fornecida aos investidores a opção de alienar o ativo, parcial ou integralmente, podendo haver inclusive, a depender, a liquidação posterior do Fundo. **Cabe destacar que uma eventual alienação está sujeita a futuras deliberações dos Cotistas.**

É certo que uma eventual liquidação e pagamento aos cotistas seriam realizadas apenas após encerradas as discussões administrativas e eventualmente judiciais com a Receita Federal do Brasil.

REITERAMOS QUE A CISÃO PARCIAL PROPOSTA NA CONSULTA FORMAL 2020 É A MELHOR OPÇÃO PARA QUE SEJA MANTIDO O FUNCIONAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, COM TODOS OS BENEFÍCIOS TRIBUTÁRIOS CABÍVEIS.

Em caso de NÃO APROVAÇÃO DA CISÃO PARCIAL, a partir do eventual enquadramento do Fundo como pessoa jurídica, o Fundo estará sujeito ao recolhimento de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS, bem como deverá apresentar as obrigações acessórias, tais como, declaração de ECF e ECD, o que poderia minorar o resultado líquido do Fundo. Por isso, é dada a opção ao investidor de seguir pelo caminho de alienação do ativo.

Para melhor entendimento dos pontos propostos na Consulta Formal 2020, não deixe de consultar a PROPOSTA DA ADMINISTRADORA e o PROTOCOLO E JUSTIFICATIVA DE CISÃO PARCIAL.

Relação com Investidores

ri@riobravo.com.br

11 3509-6500

RIO BRAVO

Autorregulação ANBIMA

ANEXO 3

PROPOSTA DA CCP – CONSULTA FORMAL Nº 01/2021

warde
advogados

Walfrido Jorge Warde Júnior
Rudi Alberto Lehmann Júnior
Valdir Moysés Simão
Leandro Daiello Coimbra
Carlos Renato de Azevedo Ferreira
Alfredo Sérgio Lazzareschi Neto
José Luiz Bayeux Neto
Caetano de Vasconcellos Neto

Alexandre Barroco
Álvaro Adelino Marques Bayeux
Cássio de Alencar Teles Barreto
Felipe Emmanuel de Figueiredo
Felipe Rafael Sousa
Guilherme Ferreira Coelho Lippi
Jamile Moysés Simão

Luciano Mendes de Oliveira
Luísa Gomes da Silva
Pedro Henrique Adoglio Benradt
Renato Polillo
Rodrigo Jesuino Bittencourt
Vinicius Fernando Leite Oliveira

Sócios Consultores

Fernando Antonio Maia da Cunha
Marco Antonio Marques da Silva

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação do seu aditamento à inicial no prazo legal, manifestar-se nos seguintes termos.

warde advogados

PROPOSTA ALTERNATIVA

1. Desde o princípio deste procedimento, a CCP vem afirmando que sua intenção nunca foi deixar o FII Grand Plaza sujeito, como está hoje, ao risco de sofrer novas autuações tributárias. Isso muito embora a autora tenha a mais plena convicção de que o entendimento adotado pela Receita Federal para passar o auto de infração aqui tantas vezes mencionado esteja completamente equivocado, sendo certo que ele há de ser revisto.

2. Contudo, jamais foi o desejo da demandante deixar os cotistas minoritários e o fundo do qual ela também é cotista (com mais de 61% das suas cotas, não custa relembrar) à deriva para sofrer qualquer sorte de prejuízo. Máxime quando a discussão trata de questões tributárias, como se dá na espécie, já que as cobranças pelo não recolhimento de impostos costumam vir acompanhadas de multas e outras penalidades.

3. A grande ressalva da CCP sempre foi, isso sim, como ela vem dizendo desde o princípio, com a proposta que a Rio Bravo lhe apresentou. A **única proposta**, repita-se, que a administradora se dignou de submeter para a aprovação dos cotistas, sem apresentar outras alternativas que eventualmente pudessem atender melhor aos interesses dos cotistas em geral e do fundo.

4. A administradora, todavia, não apenas não apresentou outras propostas como, no momento do conclave, ainda decidiu simplesmente ceifar o direito da principal cotista de participar da deliberação quanto ao destino do FII Grand Plaza, e tudo porque a manifestação de vontade dessa não se alinhava com os desígnios da própria Rio Bravo.

5. Foi esse o motivo que levou ao ajuizamento da presente demanda, não uma tentativa vã, por parte da autora, de impedir qualquer tipo de reestruturação no FII Grand Plaza.

6. Prova cabal disso é o fato de a requerente jamais ter se contentado apenas com o deferimento da liminar para suspender a cisão e ter continuado, mesmo sem o auxílio da Rio Bravo, consultando especialistas que encontrassem uma solução mais vantajosa para o FII Grand Plaza e para seus cotistas do que aquela apresentada pela

corré, que, como narrado na inicial e nas petições que a seguiram, tem uma série de inconsistências e injustiças.

7. Foi assim, com efeito, que a CCP solicitou a um dos mais renomados escritórios de direito tributário do país, o Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados, a elaboração de uma alternativa de reestruturação que atendesse simultaneamente os interesses de todos os cotistas do fundo, preservando, assim, o patrimônio comum da autora e dos cotistas pulverizados, sem lhes ensejar nenhum novo prejuízo.

8. Na data de hoje, a versão preliminar da proposta foi apresentada à requerente, que, neste ato, a acosta aos autos do processo como doc. 1, dando provas, assim, de sua boa-fé e de sua tentativa de encontrar alternativas viáveis que busquem mitigar o risco tributário que hoje recai sobre o FII Grand Plaza.

9. A proposta formulada pelos tributaristas consultados pela CCP tem o condão não apenas de afastar o risco de novas autuações, já que diminui a participação da autora no FII Grand Plaza a menos de 25% (percentual referido no art. 2º da Lei nº 9.779, ao qual a Receita Federal se apega para afirmar que a presença da CCP, no fundo, com 61% das suas cotas, desnatura sua condição de FII), como, ainda, afasta todos os problemas e riscos que acompanhavam a proposta de cisão.

10. Esclareça-se muito rapidamente que a alternativa em questão, que será submetida nos próximos dias à apreciação dos cotistas pulverizados do FII Grand Plaza e da administradora, prevê a redução da participação da CCP no fundo atual à fração de 21,24% das suas cotas.

11. Isso afastaria completamente qualquer alegação de violação ao art. 2 da Lei nº 9.779, segundo o qual "[s]*ujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de* ***<u>vinte e cinco por cento das quotas do fundo</u>***".

12. O restante da participação da CCP no FII Grand Plaza seria vertido para um novo fundo de investimentos, **onde ela seria a <u>única cotista</u>, e que <u>seria tributado</u>**

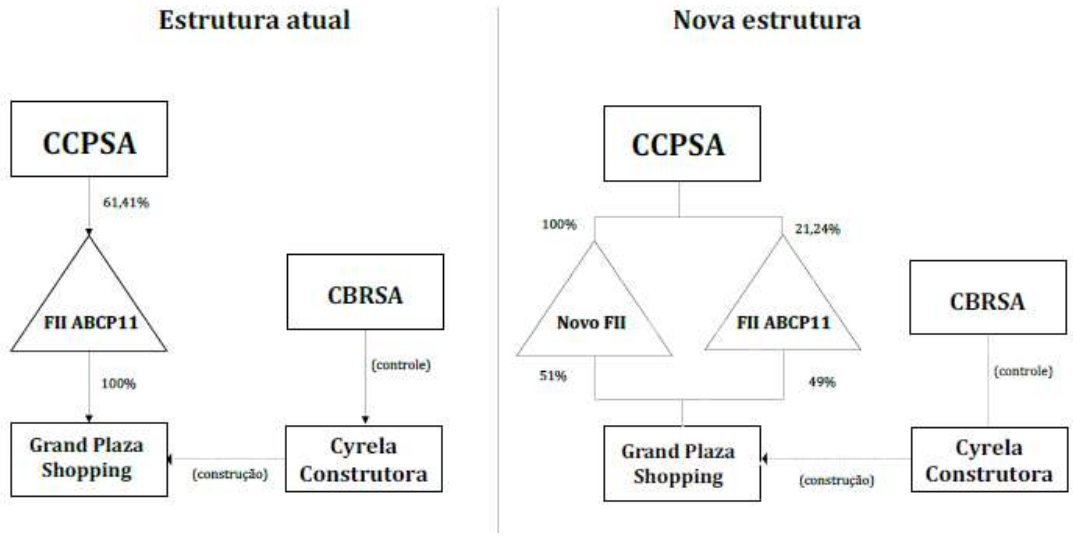
warde advogados

<u>como uma pessoa jurídica comum</u>, sem os benefícios legais, portanto, conferidos aos fundos de investimento imobiliários.

13. Essa foi a solução dada pelos especialistas em direito tributário do ilustre escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados:

> "V.Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
>
> Segundo fomos informados, em virtude das autuações fiscais lavradas contra o FII ABCP 11 para a exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os seus resultados, avalia-se a possibilidade de cisão do FII ABCP 11 e a criação de um novo FII, por meio do qual a CCPSA manteria a sua participação excedente no Grand Plaza Shopping.
>
> Com isso, a CCPSA manteria 21,24% das cotas do FII ABCP 11, juntamente com os demais cotistas, restando a sua participação remanescente concentrada em um novo FII, que deteria 51%1 do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral" (doc. 1).

14. Apenas para fins de comparação, a ilustração a seguir evidencia a nova estrutura proposta no parecer anexo como doc. 1:



15. Ao tratar especificamente do atendimento, por essa estrutura, das condições previstas na Lei nº 9.779 para a concessão das vantagens fiscais ali disciplinadas, os tributaristas consultados pela requerente foram categóricos ao afirmar que essa nova

proposta afasta qualquer risco de novas autuações fiscais contra o FII Grand Plaza, já que a CCP titulará, ali, menos de 25% de suas cotas:

> "Diante desse cenário, a questão que nos foi apresentada consiste em definir se o FII ABCP 11 atenderia às condições legais para ser submetido ao regime jurídico-tributário dos fundos de investimento imobiliário, sem a aplicação do art. 2º da Lei n. 9.779.
>
> **Desde já afirmamos que a estrutura atende de forma plena o disposto na referida norma, considerada a sua literalidade e também a sua finalidade**" (doc. 1 – grifou-se).

16. Essa, pois, a proposta que a CCP pretende levar para deliberação junto aos demais cotistas, sem prejuízo, claro, da avaliação de outras alternativas apresentadas por qualquer cotista ou mesmo pela própria administradora.

17. Em todo caso, a mera encomenda dessa nova proposta mostra, de uma vez por todas, que a autora está efetivamente buscando outras alternativas que visem a resolver o problema tributário que hoje, em tese, há no FII Grand Plaza.

18. A autora aproveita para informar, ainda, que já nos próximos dias discutirá essa proposta com as demais partes interessadas.

Nesses termos,
P. deferimento.
São Paulo, 26 de janeiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

São Paulo, 26 de janeiro de 2021.
BF – 098/21

À
Cyrela Commercial Properties S.A. - Empreendimentos e Participações
At. Dr. Daniel Pinheiro Valiente
São Paulo – SP

Ref.: Reestruturação do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping – Impactos perante o art. 2º da Lei n. 9.779/99 – OS 12725.

Prezados Senhores.

Conforme solicitado, elaboramos a seguir nossos comentários a respeito do regime tributário aplicável ao investimento mantido pela Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações ("CCPSA") no Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") Grand Plaza Shopping ("FII ABCP11").

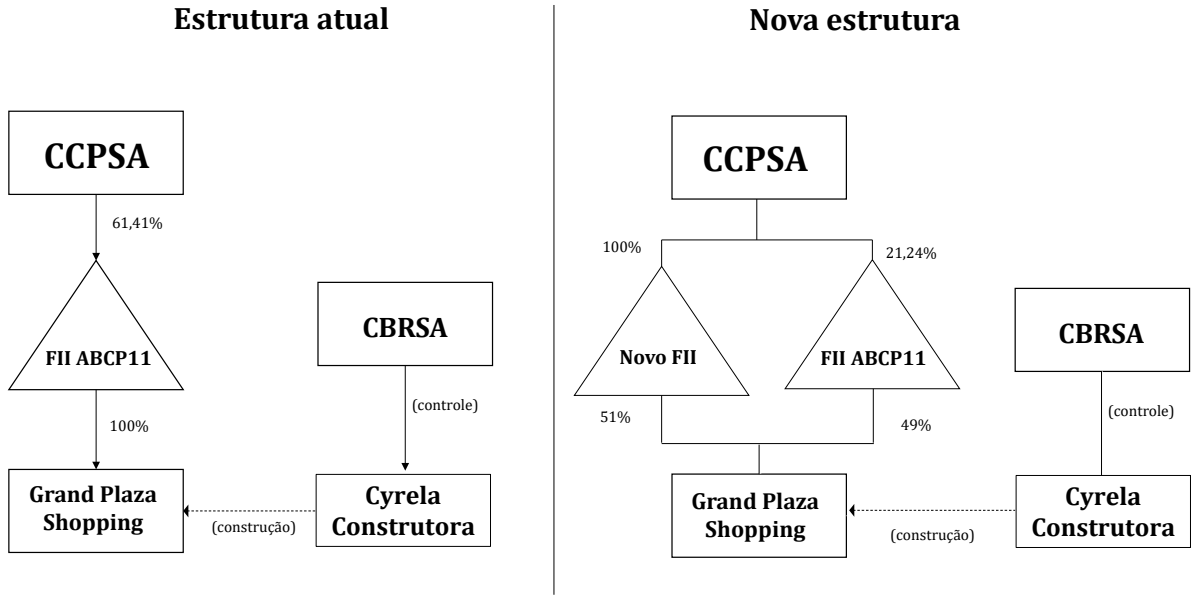
V. Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.

Segundo fomos informados, em virtude das autuações fiscais lavradas contra o FII ABCP 11 para a exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os seus resultados, avalia-se a possibilidade de cisão do FII ABCP 11 e a criação de um novo FII, por meio do qual a CCPSA manteria a sua participação excedente no Grand Plaza Shopping.

Com isso, a CCPSA manteria 21,24% das cotas do FII ABCP 11, juntamente com os demais cotistas, restando a sua participação remanescente concentrada em um novo FII, que deteria 51%[1] do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral.

[1] Esta análise não considera a fração ideal de 1,63% do imóvel detida por terceiros.

Confira-se a representação gráfica da nova estrutura:



Diante desse cenário, a questão que nos foi apresentada consiste em definir se o FII ABCP 11 atenderia às condições legais para ser submetido ao regime jurídico-tributário dos fundos de investimento imobiliário, sem a aplicação do art. 2º da Lei n. 9.779.

Desde já afirmamos que a estrutura atende de forma plena o disposto na referida norma, considerada a sua literalidade e também a sua finalidade.

Em virtude da urgência solicitada, nossos comentários serão feitos de forma objetiva e abordarão apenas os aspectos fundamentais envolvidos na operação.

Para enfrentar essa questão, é preciso iniciar pela análise do art. 2º da Lei n. 9.779, que afasta o regime específico de tributação previsto na Lei n. 8.668, de 25.6.1993, para os fundos que apliquem recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo. Veja-se:

> *"Art. 2º - Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo.*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, considera-se pessoa ligada ao quotista:

I - pessoa física:

a) os seus parentes até o segundo grau;

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau;

II - pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei n. 6404, de 15 de dezembro de 1976."

O FII ABCP 11 somente será alcançado pelo art. 2º da Lei n. 9.779 se tiver investido em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das quotas do fundo.

Assim, para efeito de aplicação do dispositivo legal em exame, os seguintes pressupostos fáticos devem ser verificados:

(i) **participação relevante:** um quotista deve possuir, diretamente ou por meio de pessoa ligada, mais de 25% das quotas do FII;

(ii) **cumulação de posições jurídicas:** esse quotista deve ser incorporador, construtor ou sócio do empreendimento imobiliário no qual o FII investe.

Cumpre destacar que os requisitos são cumulativos, isto é, para que seja aplicável o art. 2º da Lei n. 9.779, é necessário que ambos os pressupostos de fato ocorram. A ocorrência de apenas um deles não tem o condão de ensejar a aplicação da regra.

Qualquer interpretação em sentido oposto fere a regra de legalidade estrita que estrutura o Sistema Tributário Nacional, prevista no art. 150, inciso I, da Constituição Federal, também plasmada no art. 97 do Código Tributário Nacional[2].

[2] *"Art. 97. Somente a lei pode estabelecer: I - a instituição de tributos, ou a sua extinção; II - a majoração de tributos, ou sua redução, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65; III - a definição do fato gerador da obrigação tributária principal, ressalvado o disposto no inciso I do § 3º do artigo 52, e do seu sujeito passivo; IV - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo, ressalvado o disposto nos artigos 21, 26, 39, 57 e 65; V - a cominação de penalidades para as ações ou omissões contrárias a seus dispositivos, ou para outras infrações nela definidas; VI - as hipóteses de exclusão, suspensão e extinção de créditos tributários, ou de dispensa ou redução de penalidades".*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

Para efeito da presente análise, não iremos entrar no mérito da existência, ou não, do pressuposto relativo à cumulação de posições jurídicas (item ii acima), especificamente no que diz respeito à relação entre a CCPSA, a Cyrela Construtora e o Sr. Elie Horn. Esse tema está em discussão no processo administrativo n. 16327-720.191/2020-39 e o presente trabalho parte da premissa de que, na ótica fiscal, essa condição não estaria sendo cumprida, já que a reestruturação tem como objetivo evitar novos questionamentos fiscais para os fatos posteriores à reestruturação.

A nova estrutura passaria a afastar a aplicação do referido dispositivo por meio da manutenção do percentual de 21,24% no FII ABCP 11. Isso porque, sendo o escopo do art. 2º da Lei n. 9.779 limitado por um critério quantitativo (participação relevante de 25% no fundo), a manutenção da participação da CCPSA no FII ABCP 11 no patamar de 21,24% afastaria a possibilidade de aplicação do regime de tributação próprio das pessoas jurídicas. Já o novo FII constituído claramente estará abrangido pelo art. 2º da Lei n. 9.779, pois a CCPSA deteria 100% das suas cotas.

Pois bem, como exposto, a nova estrutura aventada atende à literalidade do art. 2º e à finalidade da norma nele inserida, eis que, com ela, restaria atendido o limite quantitativo estabelecido.

Considerando que são cumulativos os requisitos legais acima denominados como "participação relevante" e "cumulação de posições jurídicas", e tendo em vista que, na nova estrutura, o requisito "participação relevante" não será preenchido, é correto afirmar que o art. 2º da Lei n. 9.779 não tem aplicação ao caso deste parecer, restando assegurado ao FII ABCP11 o tratamento previsto na Lei n. 8.668.

De se notar que a estrutura cogitada não atende apenas à literalidade da norma, mas também sua finalidade, corroborando a conclusão acima.

O objetivo declarado do legislador, com a edição do art. 2º da Lei n. 9.779, foi impedir desvirtuamento da isenção prevista no art. 16 da Lei n. 8.668 para os rendimentos auferidos pela carteira do FII, evitando concorrência desigual com pessoas jurídicas que se se dedicam ao mesmo tipo investimento e que não possuem tratamento tributário privilegiado próprio dos fundos. É o que prevê a Exposição de Motivos da Medida Provisória n. 1788, de 29.12.1998, convertida na Lei n. 9779:

> *"(...) Para evitar a concorrência predatória dos referidos fundos com as pessoas jurídicas que exploram as mesmas atividades, o art. 2º do Projeto determina*

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

> *que sejam os rendimentos do fundo tributados segundo as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, nas hipóteses em que este permitir participação superior ao limite de vinte e cinco por cento ao incorporador, construtor ou sócio do empreendimento imobiliário".*

Conjugando-se o texto legal com os objetivos declarados na exposição de motivos, conclui-se que o legislador estabeleceu a presunção de que não enseja competição predatória a hipótese em que construtores, incorporadores e sócios do empreendimento detido pelo fundo possuem até 25% de quotas dele.

Está claro, portanto, que, nos termos do art. 2º da Lei n. 9779, construtores, incorporadores ou sócios de empreendimentos imobiliários poderão ser titulares de cotas de fundos que invistam nos mesmos empreendimentos, mas desde que sua participação no fundo seja limitada a 25% das cotas.

Atendido esse limite, não há qualquer outro comando normativo que impeça a CCPSA de investir no FII ABCP11, mesmo que se admita, como ocorreu na autuação fiscal já referida, que ela é construtora, incorporadora ou sócia do empreendimento.

O fato de a CCPSA deter cotas de um outro fundo de investimento que possui fração ideal do shopping não altera essa conclusão, pois o patrimônio do novo FII não se confunde com o do FII ABCP11 e, assim, esse investimento detido pela CCPSA não deve ser computado para fins de verificação do atendimento, pelo FII ABCP11, das condições previstas no art. 2º da Lei n. 9.7779.

Essa conclusão não se alteraria nem mesmo se a CCPSA detivesse participação direta no empreendimento, sem a utilização do fundo, pois, da mesma forma, para os fins do art. 2º da Lei n. 9779, o limite é aplicável em relação às quotas do fundo e não sobre o empreendimento. Nesse cenário hipotético, a CCPSA seria sócia do empreendimento[3], mas ainda assim deteria não mais que os 25% das cotas do FII ABCP11.

De fato, o que é relevante para o art. 2º da Lei n. 9779 é que, no fundo de investimento, haja a dispersão tida pela lei como suficiente para se evitar a concorrência desleal, sendo indiferente que o cotista também detenha investimento direto no empreendimento, desde que, nesse investimento direto, não seja aplicado o regime beneficiado aplicável aos fundos imobiliários.

[3] Nessa hipótese, independente da discussão hoje em andamento com o fisco.

Mariz de Oliveira e Siqueira Campos
ADVOGADOS

A circunstância de o novo FII ser tributado como pessoa jurídica, submetendo-se integralmente à consequência jurídica do art. 2º da Lei n. 9.779, revela-se fundamental para evitar questionamentos fiscais. Por meio dela, poder-se-á demonstrar que a cisão realizada não tem como objetivo burlar a aplicação da norma, mas sim o contrário, pois demonstra que o FII ABACP11 tomou as providências necessárias para se adequar às condições legais.

Por todo o exposto, entendemos que a nova estrutura pretendida atende à legislação em vigor e se presta aos objetivos pretendidos pela CCPSA.

Atenciosamente

Bruno Fajersztajn
OAB-SP 206.899

Ramon Tomazela Santos
OAB-SP 254.199

GCF./bf00421.docx

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELATIVOS À ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Tutela Antecipada Antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza" ou "Fundo"), já qualificado nos autos da ação em referência, que move a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), contra si e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), vem, respeitosamente, por seus advogados, *informar* e *requerer* o que segue.

1. Em 26.1.2021, a CCP apresentou manifestação de fls. 1120/1130, por meio da qual apresentou proposta alternativa à cisão parcial do FII Grand Plaza, consistente na segregação das cotas do Grand Plaza Shopping de sua propriedade, a qual passaria compor 21,24% do Fundo existente, e a totalidade do patrimônio de novo fundo de investimento imobiliário, correspondendo a 51% do imóvel ("Proposta Alternativa").

2. Diante da apresentação da Proposta Alternativa, e como informado a esse MM. Juízo às fls. 1192/1234 pela Rio Bravo, a Administradora realizou, na data de ontem, a convocação da Consulta Formal nº 01/2021, na forma dos arts. 18 e 21 da Instrução CVM nº 472/08, por meio da qual os cotistas do FII Grand Plaza deliberarão:

(i) **aprovar** a participação da CCP na votação das propostas de restruturação do Fundo, constantes da Consulta Formal nº 01/2021, nos termos do art. 24, VI, e §2º, II, da Instrução CVM nº 472;

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

(ii) **aprovar** a Proposta Alternativa apresentada pela CCP, consistente na cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 51% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado ("Fundo CCP"), a ser detido exclusivamente pela CCP;

(iii) caso não aprovada a matéria do item *(ii)*, **ratificar** a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal nº 01/2020;

(iv) **ratificar** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal nº 01/2020, nos termos do art. 24, caput, e §§ 1º e 2º, II, da Instrução CVM nº 472/08;

(v) **reiterar** que os cotistas têm pleno conhecimento acerca da responsabilidade do Novo Fundo em relação ao eventual débito tributário, objeto de autuação fiscal realizada pela Receita Federal do Brasil em agosto de 2020, nos termos do artigo 132 do Código Tributário Nacional ("CTN"), conforme expresso no item 3.1 do Anexo 1 da Consulta Formal nº 01/2020; e, por fim,

(vi) caso as propostas constantes dos itens *(ii)* e *(iii)* acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar** a Administradora a praticar todos os atos necessários com o objetivo de alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping.

3. Ressalte-se, no entanto, que, em virtude da decretação do segredo de justiça nesses autos, os mais de 20 mil cotistas minoritários do FII Grand Plaza permanecem à margem das discussões aqui travadas, malgrado o seu manifesto interesse sobre o seu conteúdo, cujas manifestações e decisões afetam diretamente o seu patrimônio.

4. Ademais, diante das matérias constantes da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021, o conteúdo da presente ação possui informações de notável relevância aos cotistas minoritários, que deverão ponderar as vantagens e desvantagens de cada uma das propostas de restruturação, que se confundem com os argumentos amplamente debatidos nestes autos.

5. Nesse contexto, o cotista HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, detentor de aproximadamente 6,6% das cotas do FII Grand Plaza, apresentou pedido de habilitação a fim de acessar o teor desta ação e acompanhar o deslinde da disputa. Diante do

fundamentado pedido, o Fundo expressa sua *absoluta concordância* à habilitação do referido cotista nos autos dessa ação, bem como seu consentimento, de antemão, ao levantamento do segredo de justiça ou à habilitação de quaisquer outros cotistas do FII Grand Plaza que porventura tenha interesse em formular pedido similar.

6. Assim, a fim de possibilitar o necessário acesso dos cotistas do Fundo a informações que lhes são de direito, e, diante do fato de que nem a CCP se opõe a essa divulgação, tendo em vista a recente exposição à imprensa, ainda que de forma desvirtuada, de informações sobre esta lide (fl. 1198), reitera o FII Grand Plaza seu pedido de levantamento do segredo de justiça decretado nesses autos ou, *subsidiariamente*, que seja decretado apenas sobre documentos especificamente cobertos pelo sigilo fiscal, cuja proteção *excepcional* não deveria impor tratamento sigiloso às demais informações de natureza distinta mas cruciais para os interesses dos demais cotistas.

Termos que
Pede deferimento.

São Paulo/SP, 03 de fevereiro de 2021.

ARNOLDO WALD FILHO
OAB/SP 111.491-A

BERNARDO CAVALCANTI FREIRE
OAB/SP 291.471

warde advogados

EXMA. SRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Tutela antecipada antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente em epígrafe, ajuizada contra a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA**, vem, por seus advogados, sem prejuízo da apresentação do seu aditamento à inicial no prazo legal, informar o **descumprimento** da r. decisão de fls. 473/475 e requerer as seguintes providências.

São Paulo
Alameda Itu, 852 - 7º andar - CEP 01421-002
Jardim Paulista - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 8207 | 5594 8207
Fax: 55 (11) 3061 9590

Brasília
SHIS QL 26, Conjunto 6, Lote 19
CEP: 71665-165 – Brasília – DF – Brasil
Tel.: 55 (61) 3322 6408 | 3037 1229

warde.com.br

warde advogados

[I]

DESCUMPRIMENTO INACEITÁVEL

1. A presente petição tem o fim de denunciar a recente tentativa promovida pela Rio Bravo de **descumprir** a liminar deferida às fls. 473/475 e de esvaziar completamente o objeto deste feito.

2. A postura da corré, que, por estar insatisfeita com os desdobramentos do litígio ora travado, busca "contornar" a decisão judicial que suspendeu a cisão do FII Grand Plaza e os efeitos da Consulta Formal nº 01/2020, não pode ser aceita. Tampouco merece ela passar impune, pois representa manifesta afronta às decisões proferidas neste processo.

3. Nos capítulos seguintes se demonstrará que a convocação feita pela Rio Bravo no último dia 02 de fevereiro, na *Consulta Formal nº 01/2021* (fls. 1.199/1.234) **(i)** viola frontalmente a liminar que mandou suspender os atos de cisão parcial do FII Grand Plaza nos termos defendidos pela Rio Bravo na Consulta Formal realizada no final de 2020 (cf. itens 7/31, *infra*) e **(ii)** esvazia este litígio no que concerne ao alegado conflito da CCP para votar nas deliberações sobre a cisão do fundo, que, como aqui já se provou à exaustão, não enseja, em absoluto, o impedido de voto da requerente (cf. itens 32/79, *infra*).

4. Em acréscimo a tudo isso, é de se notar que, na sua nova consulta aos cotistas, a Rio Bravo, em tom de ameaça explícita, prevê que, caso não se chegue agora a uma solução no que toca à reestruturação, ela promoverá a venda do empreendimento imobiliário (cf. item II.E[1] da Consulta Formal nº 01/2021). É dizer, a corré, que foi contratada para gerir o patrimônio **dos cotistas, em favor dos cotistas**, agora os está

[1] "II.E Caso as matérias dos itens (I.B) e (II.C) acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar a Administradora a praticar todos os atos necessários para iniciar e coordenar um processo competitivo tendo como objetivo a alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping, observando o melhor preço e as melhores condições de pagamento apresentados por potenciais compradores ('Processo de Alienação')**. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 2.001 – grifou-se).

warde advogados

ameaçando com a alienação desse empreendimento, que trata de um ativo extremamente rentável e valioso.

5. A postura da Rio Bravo revela cada vez mais que ela só age conforme os seus próprios interesses, deixando sérias dúvidas quanto a sua capacidade de administrar o fundo, bem como a respeito de sua lealdade para com os cotistas e o patrimônio cuja gestão foi a ela confiado.

6. Essa Consulta Formal nº 01/2021 (fls. 1.199/1.234) já foi convocada, e o prazo para os cotistas submeterem seus votos à administradora encerra-se às 23:59 do próximo dia 18 de fevereiro[2], de modo que há urgência na determinação de abstenção do descumprimento da liminar, por parte da corré, sendo o caso, inclusive, de imposição de multa diária na hipótese de manutenção dessa postura desleal e ilegal.

[II]
UMA TENTATIVA VIL DE REVER A LIMINAR À FORÇA

7. Em 22.12.2020, a r. decisão liminar de fls. 473/475 foi proferida para conceder a tutela de urgência pedida pela CCP na sua petição inicial (fls. 1/14), determinando-se, assim, a suspensão dos efeitos da *Consulta Formal nº 01/2020*. Foi decreta a suspensão temporária de todos os atos referentes à consumação daquela Consulta e, em particular, **da cisão do FII Grand Plaza e criação do "novo fundo"**, nos termos apresentados e defendidos pela Rio Bravo.

8. O conteúdo da decisão é de fácil intelecção, e seus termos não deixam margem para a mais mínima dúvida: aquela cisão parcial do FII Grand Plaza, porque deliberada com a ilegal exclusão do voto da CCP, está expressamente suspensa até

[2] Cf., nesse sentido, o tópico "Prazo de votação" da nova consulta formal:
"Prazo de votação:
Somente serão aceitos pela Administradora os votos recebidos impreterivelmente até as 23h59 do dia 18 de fevereiro de 2021, tanto Voto Via Plataforma quanto Voto Via Administradora.
Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor" (fls. 1.202 – grifou-se).

julgamento final do presente feito, estando também momentaneamente vedada a constituição do novo fundo.

9. A simples leitura do r. *decisum* referido, abaixo reproduzido para comodidade de exame, assim o permite concluir:

> "Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, **para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo**, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal" (fls. 474/475 – grifou-se).

10. Como sabido, a Rio Bravo não aceitou bem a interrupção judicial do seu projeto de cisão, razão pela qual, em cinco oportunidades sucessivas, pleiteou a reconsideração da tutela de urgência em questão.

11. Nenhuma delas terminou por prosperar, convém salientar, já que a r. decisão proferida no plantão judicial (fls. 473/475) foi **integralmente mantida**, tanto por esse nobre Juízo (fls. 1.118), quanto pelo MM. Juízo *ad quem*, nos autos do agravo de instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000 (cf. docs. 1/3), tendo-se confirmado, em todos os casos, a suspensão dos atos de cisão do FII Grand Plaza.

12. É verdade que a Rio Bravo não se deu por vencida, tendo interposto todos os recursos cabíveis – ao menos nesta fase processual – para tentar reverter tal decisão, sempre requentando os mesmos argumentos. Mas, até aí, tudo bem, já que o sistema recursal foi mesmo criado para a parte irresignada com uma determinada decisão judicial tentar modificá-la, seja no caso de injustiça, seja por mera insatisfação, como *in casu*. Nada há de ilícito nisso, naturalmente.

13. O problema é que a Rio Bravo não parou por aí.

14. Depois de ter lançado mão de todos os meios processuais por ora disponíveis para pôr em marcha a cisão do FII Grand Plaza nos termos da sua proposta

warde advogados

e vê-los malograr, a administradora decidiu partir para uma nova tentativa de fazer valer sua vontade.

15. Agora, porém, *extrajudicialmente*. À força, mesmo.

16. Em franco desrespeito às decisões aqui proferidas, a Rio Bravo, querendo inventar uma espécie de "recurso informal", **novamente submeteu aos cotistas a sua proposta de cisão parcial do FII Grand Plaza para a criação do "novo fundo", nos mesmíssimos termos, sem tirar nem pôr, da proposta suspensa por ordem desse MM. Juízo**.

17. É dizer, **a corré decidiu dar de ombros para as ordens judiciais** que obstaram a sua proposta de reestruturação, partindo para uma inusitada tentativa de mais uma vez tentar emplacá-la em outra deliberação de cotistas.

18. Com efeito, consoante comunicado pelas requeridas nas manifestações de fls. 1.192/1.197 e 1.235/1.237, a Rio Bravo, no último dia 02 de fevereiro, convocou os cotistas do FII Grand Plaza para responderem a *Consulta Formal nº 01/2021*, uma nova consulta chamada a pretexto de levar aos cotistas a proposta alternativa de reestruturação apresentada pela CCP (cf. fls. 1.125/1.130).

19. Sucede que a Rio Bravo, nessa nova consulta (fls. 1.199/1.234), não endereçou aos cotistas apenas a deliberação quanto à aceitação ou não da proposta elaborada pelo escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos, a pedido da CCP, para que os cotistas dissessem se com ela concordam ou não.

20. Antes, numa verdadeira manobra – muito ardilosa, vale dizer –, a administradora do FII Grand Plaza também abriu a possibilidade de os cotistas novamente votarem na proposta por ela apresentada na *Consulta Formal nº 01/2020*. A mesma proposta, diga-se com a ênfase necessária, cuja implementação está **expressamente suspensa por determinação judicial proferida e ratificada (mais de uma vez) nos presentes autos**.

21. É o que diz com todas as letras o item "II.C" da pauta da referida *Consulta Formal nº 01/2021*, convocada pela corré na semana passada. Veja-se, nesse sentido, os termos desse item específico da nova consulta

warde advogados

> "Prezado(a) Cotista,
>
> A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ('Rio Bravo' ou 'Administradora'), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ('Fundo'), inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90, vem, por meio desta consulta formal ('Consulta Formal 2021'), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ('Regulamento'), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as matérias previstas abaixo diante da suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da consulta formal nº 01/2020, convocada em 30 de novembro de 2020 ('Consulta Formal 2020') como consequência da ação judicial ajuizada pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ('CCP') em face da Administradora e do Fundo ('Ação Judicial'):
>
> (...)
>
> II.C **Ratificar a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020** ('Ratificação da Consulta Formal 2020'). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.199/1.200 – grifou-se);

22. Note-se que não se trata da mera apresentação de uma nova proposta semelhante à anterior, com algumas mudanças pontuais, mas sim da efetiva tentativa de se ratificar a deliberação tomada na consulta formal anterior, cujos efeitos estão suspensos por ordem deste nobre Juízo.

23. Ou seja, não há dúvidas de que se está diante de clara e inequívoca tentativa de descumprimento efetivo da liminar deferida em favor da autora e contra a qual os corréus tanto se insurgiram. Por isso, o prosseguimento da nova Consulta Formal nesses termos, a depender da votação dos cotistas, pode encerrar uma afronta direta aos termos da tutela de urgência hoje plenamente vigente.

24. Tudo, diga-se, causado por ação deliberada da própria Rio Bravo.

25. Note-se, a esse respeito, que na sua manifestação de fls. 1.192/1.197, em que informa a convocação da nova consulta, a Rio Bravo até diz que vai devolver aos cotistas matérias atinentes à consulta anterior, mas fala que sujeitará ao conclave apenas e tão somente a "*ratificação da deliberação da 'Consulta Formal 2020'* ***no tocante ao reconhecimento do conflito de interesses da demandante***" (fls. 1.194 – grifou-se).

warde advogados

26. Como se verá no capítulo seguinte, nem mesmo a deliberação quanto ao suposto conflito da CCP, por estar *sub judice*, poderia ser submetido aos cotistas, de modo que a mera inclusão desse tópico na consulta já seria por si só bastante grave, mas fato é que a administradora foi muito além disso.

27. O item "II.C" da recente *Consulta Formal nº 01/2021* revela que a Rio Bravo não tem mesmo a intenção de respeitar as decisões proferidas no seio desta demanda e que delas vai tentar passar por cima a qualquer preço.

28. Essa postura ultrapassa os limites da mera combatividade, típica do contencioso, chegando às fronteiras da má-fé, o que, com a devida vênia, não pode ser tolerado por esse MM. Juízo.

29. Não há, com efeito, o que justifique a desleal tentativa da codemandada de ilegalmente tentar obter, por meios oblíquos, a reversão da liminar deferida em seu desfavor, e, assim, artificialmente "arranjar" uma tutela que já lhe foi judicialmente negada inúmeras vezes.

30. Portanto, é absolutamente imperioso que esse MM. Juízo determine à Rio Bravo que imediatamente **retifique a convocação da *Consulta Formal nº 01/2021*, retirando da ordem do dia <u>a deliberação quanto à ratificação da decisão tomada na *Consulta Formal nº 01/2020*</u>**. Isso pois, além de tal questão ainda pender de decisão nestes autos, há não menos que cinco decisões expressamente mantendo a suspensão da cisão parcial do FII Grand Plaza nos termos da proposta formulada pela administradora do fundo, que é justamente a deliberação que se quer "ratificar".

31. Dessa forma, a presente manifestação **visa a informar o <u>descumprimento</u>, pela corré, da decisão judicial aqui proferida**, bem como requerer seja a Rio Bravo compelida a dar cumprimento imediato à decisão que determinou a completa suspensão da cisão parcial do FII Grand Plaza Shopping nos termos da proposta submetida aos cotistas pela administradora na *Consulta Formal nº 01/2020*, e para que, assim, se retire

warde advogados

da ordem do dia da nova Consulta Formal (nº 01/2021), o item "II.C"[3], sob pena de multa diária a ser fixada por esse MM. Juízo em R$ 100 mil.

[III]

NOVA AUTOTUTELA:

RISCO DE ESVAZIAMENTO DA DISCUSSÃO QUANTO AO CONFLITO

32. A *Consulta Formal nº 01/2021* foi convocada em razão da manifestação apresentada pela CCP às fls. 1.120/1.124 dos autos, para votar a proposta alternativa de cisão ali apresentada pela autora, a qual foi elaborada pelo escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos. Isso é o que diz a Rio Bravo, pelo menos.

33. Mas não foi exatamente o que aconteceu, e os próprios termos da convocação assim o provam.

34. Além de a administradora do fundo ter colocado nessa nova consulta formal uma ilegal deliberação que se prestaria a "ratificar" o resultado da consulta formal anterior (*i.e.*, a *Consulta Formal nº 01/2020*), cujos efeitos estão suspensos por ordem judicial, a Rio Bravo ainda cuidou de inserir nessa nova consulta submetida aos cotistas uma tentativa de mais uma vez dar a CCP por conflitada para votar qualquer tema atinente à reestruturação do FII Grand Plaza.

35. É o que se vê com clareza dos itens "I.A" e "II.D" da nova consulta formal:

> "Prezado(a) Cotista,
>
> A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (...) vem, por meio desta consulta formal ('Consulta Formal 2021'), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ('Regulamento'), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as matérias previstas abaixo (...):
>
> I.A Preliminarmente, **os cotistas devem deliberar se, nos termos do artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08, autorizam a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo** constantes dos

[3] "II.C Ratificar a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 ("Ratificação da Consulta Formal 2020"). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.200).

warde advogados

> itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2); e
>
> (...)
>
> II.D **Ratificar o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020**, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, **reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020**, nos termos do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN. Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes. Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.999/2.000 – grifou-se).

36. Está cada vez mais claro que o que a Rio Bravo quer, mesmo, é excluir a CCP das deliberações sobre o que será feito com o FII Grand Plaza em termos de reestruturação, procurando a todo momento novas formas de passar por cima do fato de que a CCP é cotista titular de quase 2/3 da totalidade das cotas emitidas pelo fundo.

37. Todavia, assim como ocorre com o item "II.C", referido no capítulo anterior, também os itens "I.A" e "II.D" devem ser prontamente removidos da ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021*. E isso por três simples motivos: (*A*) primeiro porque o alegado conflito da CCP é o objeto central deste litígio, estando sua resolução ainda *sub judice*, (*B*) segundo porque, a bem da verdade, se a CCP está conflitada, **todos os demais cotistas estão**, sendo completamente esdrúxula a pretensão da Rio Bravo de deixar os demais cotistas, que no mínimo estão tão conflitados quanto a CCP, deliberarem sozinhos sobre o suposto conflito da autora e (*C*) terceiro porque indicar a existência de conflito de interesses não é competência da Rio Bravo nem da assembleia geral de cotistas, o conflito deve ser auto declarado.

38. Quanto ao primeiro ponto, como cediço, o pano de fundo do presente litígio é justamente sobre o conflito que a Rio Bravo diz existir quanto à CCP, cotista titular de 61% das cotas do fundo, para votar nas alternativas de **reestruturação do patrimônio que, não custa lembrar, também é seu**.

warde advogados

39. Foi por a Rio Bravo ter arbitrariamente cassado o direito de voto da CCP na última consulta formal, exatamente sob o disparatado pretexto de que ela, nos termos do art. 24 da Instrução CVM nº 472/08 (fls. 821/891), estaria conflitada para participar do conclave, que a presente demanda foi ajuizada e que a tutela de urgência postulada pela autora foi deferida.

40. Esse, inclusive, será o objeto do pedido principal que aqui será apresentado.

41. Dessa forma, ao incluir os itens "I.A" e "II.D" na ordem do dia da nova Consulta Formal, a Rio Bravo descaradamente tenta esvaziar o objeto desta demanda, criando um novo artifício de autotutela para mais uma vez tolher o direito de voto da CCP, dessa vez, porém, submetendo aos demais cotistas o veredito quanto à possibilidade de autora participar ou não do conclave.

42. É evidente que, se o que se discute aqui é a existência desse tal conflito por parte da requerente (ou, ao menos, se esse conflito é exclusivamente dela), não pode a administradora fingir desconhecimento desta disputa para tentar repristinar seu anseio de cercear o direito de voto da CCP por meio de simples convocação de uma nova assembleia de cotistas, só passando a palavra final, agora, para os cotistas minoritários.

43. Até porque, é sabida qual será a posição dos minoritários, já que, como eles têm tanto interesse na reestruturação do FII Grand Plaza quanto a CCP, mas especial interesse na proposta apresentada pela Rio Bravo, que deixa a peticionária exposta **sozinha a todos os riscos do potencial passivo tributário hoje em discussão junto à Receita Federal no auto de infração de fls. 82/342**, é indisputável que lhes será muito mais benéfico neutralizar a participação da CCP no conclave. Daí decorreria, claro, o conflito de interesses dos próprios minoritários.

44. Muito, inclusive, já foi falado sobre esse tema nas manifestações pretéritas da CCP, nas quais se demonstrou, de forma quase cartesiana, que não há conflito de interesses por parte da autora, já que a discussão quanto à cisão ou não do fundo afeta diretamente e em igual medida **todos os cotistas do FII Grand Plaza**.

45. Como demonstrado nos itens 66/85 da manifestação de fls. 797/818, o conflito que a Rio Bravo quer declarar no que toca à CCP **não existe**. Não há na lei, na regulação do mercado de capitais, no regulamento do fundo, nem nas instruções

editadas pela Comissão de Valores Mobiliários, qualquer disposição que reconheça a existência de conflito por parte da CCP no caso concreto.

46. Veja-se que, muito embora a Rio Bravo não se dê ao trabalho de explicar bem essa questão, ao tratar do alegado conflito no qual incorreria a demandante, a corré faz alusão ao art. 24, §1º, incisos IV e VI, da Instrução CVM nº 472/08, que assim dispõem:

> "Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto **no interesse do fundo**.
>
> § 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
>
> I – seu administrador ou seu gestor;
> II – os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
> III – empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
> **IV – os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários;**
> V – o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
> **VI – o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.**
>
> §2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:
> I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º"
> (fls. 837/838 – grifou-se).

47. Quanto ao inciso IV, supracitado, a alegação da Rio Bravo nem mesmo faz sentido, sendo até difícil contrapô-la, pois é evidente que referido dispositivo da regulamentação trata dos **prestadores de serviço DO FUNDO**. É dizer: a regulamentação impede que administradores, gestores, custodiantes, escrituradores, auditores independentes e pessoas físicas a eles relacionadas votem, em assembleia geral de cotistas, com as cotas por eles titularizadas.

48. A CCP não presta serviço dessa natureza ao Fundo e nem poderia fazê-lo uma vez que não tem o credenciamento exigido pela regulamentação expedida pela Comissão de Valores Mobiliários. Na realidade, a CCP é prestadora de serviço **DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO TITULARIZADO PELO FUNDO**.

warde advogados

Trata-se, portanto, de situação diversa não abarcada pela norma impeditiva invocada pela Rio Bravo.

49. Mas não é só. O argumento utilizado pela Rio Bravo consiste em verdadeiro **comportamento contraditório**, uma vez que a CCP participa dos conclaves de acionistas do Fundo há mais de uma década, sem que a Rio Bravo sequer tenha suscitado a suposta proibição de voto absoluta com relação à CCP. É evidente, portanto, que a Rio Bravo invoca esse argumento no momento em que a CCP manifesta posição contrária à defendida pela administradora.

50. Ainda que se pudesse considerar que a CCP é prestadora de serviços para os fins do dispositivo supracitado, é indubitável que a vedação da regulação é aplicável apenas paras as deliberações **que versem sobre essa prestação de serviços**. Isso é lógico e até mesmo intuitivo, dispensando-se grande conhecimento da matéria para se depreender tal interpretação da Instrução editada pela CVM.

51. Essa, diga-se o óbvio, é uma realidade muito distante da discussão levada para deliberação dos cotistas nas consultas aqui tratadas, nas quais se discutirá as propostas de cisão do FII Grand Plaza ou outra medida de reestruturação, não havendo qualquer serviço, na espécie, que possa, mesmo que em tese, afetar a imparcialidade de qualquer dos cotistas, muito menos da CCP.

52. Portanto, para o caso em análise, é completamente irrelevante o conflito declarado pelo inciso IV do primeiro parágrafo do art. 24 da ICVM referida. Chega a ser incompreensível a razão pela qual a Rio Bravo se socorre desse dispositivo específico.

53. Mas, se não é o caso de conflito por não se estar a discutir uma "prestação de serviços", tampouco é caso de aplicação do inciso VI da mesma regra, como amplamente explorado alhures. Isso porque a CCP, repita-se, não tem qualquer interesse conflitante com o do fundo no que concerne à sua reestruturação.

54. Muito pelo contrário, aliás.

55. Como a discussão posta versa sobre a reestruturação do FII Grand Plaza para livrá-lo de qualquer risco de constituição de passivo tributário, o interesse da CCP

warde advogados

não é conflitante com o do FII, mas com ele **completamente coincidente**, já que sua intenção só pode mesmo ser a de otimizar o fundo e maximizar seus lucros e reduzir prejuízos tanto quanto possível. Tanto que, relembre-se, ela apresentou uma nova proposta de reestruturação que, na sua visão, atende a todos os cotistas sem prejudicar o fundo em qualquer medida.

56. Agora, os interesses da CCP podem **não estar alinhados aos dos demais cotistas ou aos da própria Rio Bravo** (que faz de tudo para se livrar da sua responsabilidade pelo enquadramento teoricamente incorreto do FII nas regras tributárias), isso sim. Mas aí a história é completamente distinta, e uma situação dessas, de mais a mais, nunca poderia levar à cassação do direito de voto de qualquer cotista.

57. Ora, a simples existência de interesses divergentes entre os cotistas de um fundo não leva à constituição de impedimento em desfavor de qualquer deles, já que o conflito a que se refere o art. 24, §1º, IV, diz respeito ao "*cotista cujo interesse seja conflitante* ***com o do fundo***" (grifou-se). Seria uma completa insensatez acreditar que, ante qualquer divergência dos interesses mútuos entre cotistas, fosse dado a um deles arbitrariamente tachar sua contraparte de conflitada para simplesmente desconsiderar o voto contrário deste último, prevalecendo, assim, em todas as deliberações em que interesses divergentes estivessem em jogo.

58. A prevalecer o entendimento que a administradora quer emplacar, a CCP nunca poderia votar em qualquer proposta de reestruturação do FII Grand Plaza, o que, com o devido respeito, não faz o menor sentido.

59. Para se depreender a absoluta inconsistência de tal proposição, imagine-se que a Rio Bravo convocasse uma nova Consulta Formal, agora propondo a expulsão da CCP do FII Grand Plaza, sem lhe pagar indenização alguma. A se sustentar a tese da administradora, a CCP, por ter interesse direto no resultado dessa votação, dela não poderia participar, sendo-lhe inúteis as suas cotas representativas de 61% do fundo. Afinal, ela estaria conflitada nos termos do inciso VI do art. 24, §1º, da ICVM acima referida, e, na linha da posição defendida pela Rio Bravo na sua última consulta, caberia aos cotistas minoritários decidirem se a CCP poderia ou não votar na sua própria exclusão.

warde advogados

60. É evidente que tal situação jamais poderia ocorrer, por ser completamente ilegal, mas a comparação, além de servir para ilustrar o absurdo que é a tentativa da administradora de impedir a autora de participar da votação, tem lá seus pontos de coincidência com o caso presente.

61. Nessa esteira, relembre-se que na proposta inicialmente apresentada – que agora a Rio Bravo quer submeter para "ratificação" – está claro que os cotistas minoritários teriam criado para si um fundo *limpo*, sem qualquer vestígio imediato do eventual passivo tributário que pode decorrer da conclusão desfavorável do Auto de Infração de fls. 82/342. No cenário proposto pela administradora na consulta anterior, a CCP ficaria sozinha com a dívida derivada do resultado adverso naquele processo administrativo.

62. Portanto, a proposta que a corré fez aos minoritários, no fim do dia, saiu exatamente indagando-os se eles preferiam ficar no FII Grand Plaza com a CCP e, como cotistas que são, correrem o risco de no futuro terem de ratear o débito tributário – que se acredita não acabará materializado –, ou se, como alternativa, queriam criar um <u>fundo novo, para o qual levariam 40% do patrimônio do FII Grand Plaza, sem responder, em contrapartida, por um único real do eventual passivo que em tese poderia recair</u>. Em outras palavras, levando apenas o bônus, sem os ônus inerentes ao fundo do qual hoje são cotistas.

63. Por isso chega a ser surpreendente que a Rio Bravo queira falar em conflito de interesses por parte da CCP, sem dizer uma palavra sobre o gritante conflito dos minoritários, que, obviamente, preferem votar sem a autora para poder implementar a proposta que lhes é mais benéfica e ostensivamente prejudicial à autora.

64. Com efeito, a Rio Bravo poderia falar em voto abusivo (nunca conflito, entretanto) por parte da CCP se esta última fosse, por exemplo, terminantemente contrária a qualquer reestruturação do FII Grand Plaza, preferindo deixá-lo sujeito a eventuais novas autuações tributárias. Mas, como visto, esse definitivamente não é o caso, uma vez que a CCP já até apresentou sua proposta alternativa de cisão (fls. 1.125/1.130).

warde advogados

65. E nem se diga que a CCP quer fazer com que os cotistas minoritários permaneçam sujeitos a novas autuações tributárias, como a administradora irresponsavelmente aventou em suas manifestações anteriores, já que isso não só prejudicaria a própria a CCP, enquanto cotista do fundo, como, ademais, dita alegação fajuta caiu por terra quando a autora apresentou sua proposta alternativa de reestruturação do fundo, que, como se disse, também o livra completamente do risco de qualquer nova autuação fiscal (fls. 1.125/1.130).

66. Dessa forma, não há como se negar que, se há conflito de algum lado, aqui, esse conflito é dos cotistas minoritários, e não da CCP, que a autora está plenamente alinhada com os interesses do fundo, enquanto a proposta ofertada pela Rio Bravo beneficia só os minoritários, prejudicando injustamente a peticionária.

67. Daí ser completamente infundada a proposta de obstar a participação da CCP no conclave, com fundamento na disposição regulatória acima referida, permitindo que apenas os cotistas minoritários decidam sobre matéria que afeta diretamente todas as partes.

68. Foi justamente para evitar esse tipo de arbitrariedade, como a que a corré administradora pretende pôr em prática, que o §2º[4] do mesmo artigo 24 da ICVM nº 472/08 dispõe que "[n]*ão se aplica a vedação prevista neste artigo* [isto é, no §1º] *quando* (...) *os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º*".

69. Ou seja: quando todos os cotistas estiverem conflitados, não se aplica a qualquer deles a obrigatoriedade de não votar, nos termos do §1º do art. 24 daquela Instrução.

70. Seria esse, então, o cenário no caso ora trado. Estando todos conflitados, ninguém será considerado conflitado e todos os votos serão plenamente válidos.

71. Em todo caso, neste ponto convém repetir o que já foi esclarecido em manifestações anteriores da autora, esclarecendo-se que a tentativa encampada pela Rio

[4] "§2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:
I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º".

warde advogados

Bravo de sujeitar o conflito da CCP aos minoritários não é só ilógica, ela é também ilegal.

72. Não é dado aos cotistas, com o devido respeito, decidir sobre o conflito do outro.

73. Essa questão já foi tratada quando se explorou o Relatório de Análise Proveniente da Audiência Pública SDM Nº 07/14 – Processo CVM Nº RJ 2012-6197, datado de 2015, em que a CVM analisou a questão (fls. 892/1.025).

74. Mais especificamente, ao responder um questionamento **feito pela própria Rio Bravo** naquela consulta (fls. 1.026/1.049), **tratando especificamente dos conflitos no âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliários**, o órgão que regula os fundos em geral foi categórico ao explicar que não cabe ao administrador do fundo, assim como aos demais cotistas, decidir sobre o conflito de outro cotista.

75. Incumbe, em vez disso, **ao próprio cotista conflitado** reconhecer seu conflito. E a CVM ainda fez questão de esclarecer que, quando o cotista confitado deixar de fazê-lo, ele estará sujeito a futura ação de responsabilidade a ser promovida pelos demais titulares de cotas do fundo, caso se sintam prejudicados:

> "Para a CVM, **compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral, sem prejuízo da apuração de sua responsabilidade em caso de descumprimento dessa regra**. Paralelamente, a CVM entende que não compete nem ao administrador, nem ao gestor, nem ao presidente da mesa da assembleia a contestação do exercício do direito de voto por qualquer cotista" (fls. 947 – grifou-se).

76. Ou seja, a inclusão dos itens "I.A" e "II.D" na ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021* não passa de uma tentativa da Rio Bravo de esvaziar o objeto deste litígio quanto ao conflito da CCP, procurando qualquer pretexto para poder passar a votação da reestruturação do fundo sem a participação dela. E, pior, a administradora quer fazê-lo mediante expediente reconhecidamente ilegal, buscando conferir aos cotistas do fundo uma autotutela que a CVM já disse não lhes competir.

77. Além disso, o próprio Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN, utilizado pela Rio Bravo para justificar a sujeição do suposto conflito de interesses da CCP ao

warde advogados

conclave de cotistas, é cristalino ao determinar que o conflito de interesses deve ser autodeclarado:

> A propósito, a interpretação desta área técnica para o termo "cotas emitidas" previsto no dispositivo é a de que as cotas aptas a serem consideradas no cômputo do quórum são aquelas admissíveis a compor votação, e por essa razão, eventuais participações detidas **por investidores <u>que se declarem conflitados</u> não devem ser consideradas para efeitos do cômputo**.
> [...]
> Assim, o cálculo do cômputo de votos em matéria deliberada que exija quórum qualificado, nos termos dos incisos I e II do §1º da Instrução CVM nº 472, **em assembleia geral de cotistas com a existência de cotistas conflitados e, portanto, impedidos de votar, deve subtrair do denominador (total de cotas emitidas) as cotas detidas por <u>investidores declaradamente conflitados</u>**. (grifou-se)

78. Diante desses motivos, mostra-se forçosa a determinação, à Rio Bravo, de que imediatamente retire os itens "I.A" e "II.D" da ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021*, também sob pena de multa diária a ser aplicada por esse MM. Juízo.

79. Caso assim não se entenda, pede-se o reconhecimento de que se aplica, à espécie, o art. 24, §2º, I da ICVM nº 472/08, pois que, no mínimo, todos os cotistas estão conflitados, devendo serem considerados todos os votos proferidos por todos os cotistas, inclusive a CCP.

[IV]
CONCLUSÃO

80. Diante do exposto, a requerente vem, pela presente manifestação, pleitear seja determinado à Rio Bravo que **se abstenha de descumprir a tutela de urgência deferida às fls. 473/475**, e que permanece vigente, para **<u>retirar imediatamente o item "II.C"[5] da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021</u>**, sob pena de multa diária

[5] "II.C Ratificar a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020 ("Ratificação da Consulta Formal 2020"). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.200).

warde advogados

de R$ 100.000,00 (cem mil reais) ou fixada em outro montante que esse MM. Juízo entender condizente para coibir o descumprimento ora denunciado.

81. Requer também seja a corré instada a retirar da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021 também os itens "I.A"[6] e "II.D"[7], que trataram do alegado conflito de interesses a que a CCP estaria sujeita para a votação das propostas de reestruturação do FII Grand Plaza, não só porque tal conflito inexiste, mas também porque esse tema é objeto de discussão neste processo, de modo que a deliberação referida teria o condão de esvaziá-lo completamente.

82. De todo modo, pede seja reconhecido que, na espécie, o mesmo conflito que em tese existiria quanto à CCP, também está plenamente caracterizado quanto aos cotistas pulverizados, de modo que seria o caso, aqui, de aplicação do art. 24, §2º, I, da Instrução CVM nº 472/08, sem se desconsiderar, portanto, o voto de qualquer dos cotistas.

Nesses termos,
P. deferimento.
São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462

[6] "1.A Preliminarmente, os cotistas devem deliberar se, nos termos do artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08, autorizam a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo constantes dos itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.999).

[7] "II.D Ratificar o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020, nos termos do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN. (...)" (fls. 1.200).

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo de Instrumento
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

Vistos.

Trata-se de ação onde a autora, Cyrela Commercial Properties S.A. Empreendimentos e Participações, majoritária em fundo de investimento imobiliário pretende a suspensão dos efeitos de consulta formal sob n. 01/2020 que deliberou quanto a cisão do FII Grand Plaza vendo-se impedida de votar sob o argumento da ocorrencia de conflito de interesse dela - autora - e os demais detentores de participação no fundo.

Embora o instituto da cisão encontre substrato no art. 229 da Lei n 6.404/76, bem assim eventual conflito de interesses com o quotista majoritário, nem por isso leva a competência do feito às Camaras Reservadas de Direito Empresarial pois o art. 6° da Resolução n. 623/2013 desta Corte reúne as hipóteses especificas reservadas ao exame recursal por aquelas Egrégias Camaras, não abrangendo a matéria objeto da discussão no processo intentado pela agravada.

Mais não fosse, aqui, na realidade, o que se discute não é a eventual cisão em si do fundo mas sim o ato da administradora Rio Bravo convocando consulta formal e excluindo a possibilidade de voto por parte da CPP, de tal sorte que, consoante salientado na r. decisão monocrática de fls. 814 e seguintes o debate atrai a competência recursal da Terceira Subseção de Direito Privado por versar a questão de fundo sobre gestão de negócios.

Por outro lado, formularam pedidos de reconsideração da decisão de fls. 582/586 a agravada Rio Bravo Investimentos, Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (fls. 600/613) e o Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza (fls. 615/635) com o fito de ser admitida a antecipação da tutela recursal e o efeito suspensivo ao agravo interposto.

A questão posta para exame é complexa, com a exigência de analise profunda dos fatos, documentos e regulação sobre ela incidente, tanto é verdade que as partes antes mesmo de determinado o processamento do agravo esgrimam de maneira densa com os argumentos que suportam os interesses dos respectivos constituídos.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo de Instrumento
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

E, assim sendo, conquanto ambas aludam a *periculum in mora* direto ou reverso há que se preservar na espécie, antes de mais nada, o interesse e segurança dos terceiros antes da formalização do novo fundo, não tendo sentido, à vista da discussão entre os litigantes, que aqueles, no futuro, venham a ser surpreendidos com a eventual rejeição dos atos impugnados na ação proposta pela agravada.

Em suma, à vista das considerações anteriores, e não verificando presentes os requisitos do parágrafo único do art. 995 do Código de Processo Civil, mostra-se menos danosa a manutenção da liminar deferida em sede de plantão no 1° grau do jurisdição, não cassada no plantão de 2ª instancia, sendo bem lembrado naquela que é preferível salvaguardar o resultado útil do processo, evitando situação irreversível que venha a atingir terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo (cf. fls. 474, autos em 1° grau), acrescente-se, com evidente risco de sérios prejuízos.

Por isso, mantenho a decisão de fls. 582/586 proferida no plantão judiciário de 2° grau que indeferiu a antecipação da tutela recursal almejada pela agravante.

Processe-se o agravo abrindo-se vista, pelo prazo legal, para o oferecimento da contraminuta.

Int.

São Paulo, 18 de janeiro de 2021

VIANNA COTRIM
RELATOR

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo Interno Cível
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000/50000
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

Vistos.

Por ora, mantenho a decisão de fls. 1096/1097 por seus próprios fundamentos.

Intimem-se os agravados nos termos do § 2º do art. 1.021 do CPC.

Após, tornem conclusos.

São Paulo, 27 de janeiro de 2021

VIANNA COTRIM
RELATOR

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Agravo Interno Cível
Nº 2303136-97.2020.8.26.0000/50001
SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO - 26ª CÂMARA

Vistos.

Por ora, mantenho a decisão de fls. 1096/1097 por seus próprios fundamentos.

Intimem-se a agravada e o interessado nos termos do § 2º do art. 1.021 do CPC.

Após, tornem conclusos.

São Paulo, 27 de janeiro de 2021

VIANNA COTRIM
RELATOR

SUBSTABELECIMENTO

GEORGES LOUIS MARTENS FILHO, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 247.087, inscrito no CPF sob o nº 311.741.108-99, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Alameda Lorena, nº 427, 8º andar, conj. 87, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01424-003, **substabelece sem reserva de poderes**, na pessoa de **PAULO RENATO CASTILHO DE CASTRO**, brasileiro, casado, advogado, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil – Seção São Paulo sob o nº 367.091, inscrito no CPF sob o nº 410.914.398-50, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, os poderes conferidos por **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 08.431.747/0001-06, representado por sua administradora, **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede à Avenida Horácio Lafer, 160, 9º andar – parte -, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.253.654/0001-76, por meio da Procuração já acostada nestes autos da tutela antecipada de urgência em caráter antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228, em trâmite perante a 1ª Vara Empresarial do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo – SP, ajuizada por CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES contra RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. e FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING, habilitando-o a praticar todos os atos necessários ao bom e fiel cumprimento do referido mandato.

São Paulo, 08 de fevereiro de 2021.

_____

GEORGES LOUIS MARTENS FILHO
OAB/SP nº 248.087

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELATIVOS À ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Tutela Antecipada Antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza" ou "Fundo"), já qualificado nos autos da ação em referência, que move a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), contra si e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), vem, respeitosamente, por seus advogados, manifestar-se à petição apresentada pela CCP às fls. 1238/1255, nos seguintes termos.

1. Por meio da referida petição, a CCP alega que teria havido o descumprimento da decisão liminar, proferida em regime de plantão Judiciário às fls. 473/475, em razão da convocação da Consulta Formal nº 01/2021, e requer, assim, a retirada dos itens I.A, II.C e II.D de sua ordem do dia.

2. Para tanto, aduz, em síntese, que a Consulta Formal nº 01/2021: "***(i)*** *viola frontalmente a liminar que mandou suspender os atos de cisão parcial do FII Grand Plaza nos termos defendidos pela Rio Bravo na Consulta Formal realizada no final de 2020* (...) *e* ***(ii)*** *esvazia este litígio no que concerne ao alegado conflito da CCP para votar nas deliberações sobre a cisão do fundo* (...)" (fl. 1239).

3. No entanto, muito longe do que sustenta a CCP, a convocação da Consulta Formal nº 01/2021, **informada nestes autos** (fls. 1199/1234), não importa em qualquer violação à r. decisão, uma vez que suas deliberações visam, unicamente, a apurar a vontade dos cotistas do FII Grand Plaza acerca das propostas até então apresentadas à restruturação do Fundo. Dentre as quais, se inclui até mesmo a nova proposta da CCP.

4. Ora, ainda que possa ser a qualquer momento revista, inclusive no Agravo de Instrumento pendente de julgamento, a r. decisão é clara ao "*impedi*[r] *a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo*" (fls. 474/475), estando evidentemente fora do seu escopo a proibição de quaisquer manifestações de vontade deliberadas pelos cotistas do Fundo.

5. Em realidade, a Administradora busca, com a Consulta Formal nº 01/2021, inclusive a pedido da CCP, tão somente compreender qual o rumo que os cotistas esperam tomar em relação à restruturação do Fundo. Logo, não faz qualquer sentido a resistência do cotista majoritário, que tenta emperrar – *mesmo quando sua própria proposta está em pauta* – a discussão sobre as alternativas ao imbróglio fiscal em que se encontra o FII Grand Plaza.

6. Cumpre relembrar que a CCP sustentou seu pedido cautelar em alegações de que as matérias da Consulta Formal nº 01/2020 teriam sido deliberadas com intuito de ***(i)*** fraudar a Receita Federal; ***(ii)*** prejudicar os cotistas atuais e futuros do Fundo; bem como ***(iii)*** a própria CCP ao ter sido impedida de exercer direito de voto.

7. Nesse sentido, **em primeiro lugar**, a Consulta Formal nº 01/2021, em seu material de apoio, reitera, mais uma vez de forma transparente e direta, os riscos das propostas em deliberação em relação à responsabilidade do Novo Fundo em relação ao eventual débito tributário (fl. 1219), objeto de autuação fiscal realizada pela Receita Federal do Brasil, o que, por si só, afasta qualquer intuito fraudulento com a realização da nova consulta.

8. **Em segundo lugar**, mais uma vez, busca-se conciliar os interesses de todos os cotistas, colocando ao seu escrutínio **todas as propostas** atinentes à restruturação do FII Grand Plaza, conforme se depreende dos itens I.B e II.C da ordem do dia da Consulta Formal nº

01/2021, que inclui a proposta alternativa apresentada pela CCP perante este MM. Juízo às fls. 1120/1130.

9. Reitere-se, no ponto, que, notadamente em virtude de estarem por ora suspensos todos os atos executórios para implementação das futuras deliberações até que sobrevenha decisão final nesta ação, não há absolutamente que se cogitar qualquer dano aos cotistas atuais e futuros, os quais não estarão sujeitos a seus efeitos.

10. **Em terceiro lugar**, essencial destacar que tampouco se vislumbra qualquer violação ao direito da CCP ao exercício de voto na Consulta Formal.

11. A bem da verdade, diante da questão controvertida de conflito de interesses, ***que será oportunamente decidida por este MM. Juízo***, buscou-se, de antemão, por meio dos itens I.A e II.D da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021, fazer valer a prerrogativa dos cotistas minoritários de decidirem se autorizar a participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo, nos exatos termos do artigo 24, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472/08:

> Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
> (...) § 2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:
> (...) II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

12. Assim, em atenção à r. decisão liminar vigente, os referidos itens da ordem do dia apenas teriam o efeito de afastar, de imediato, a situação de conflito de interesses do cotista majoritário, ***sem qualquer prejuízo à decisão final nesta ação***.

13. Curiosamente, a alegação da CCP de inexistência de conflito de interesses revela, em verdade, seu completo desinteresse quanto aos mais de 20 mil cotistas minoritários, a ponto de requerer que seja declarado em relação a eles situação de conflito de interesses. Aqui, a CCP mostra qual sua real intenção na presente demanda, dando uma guinada de 180 graus em sua argumentação.

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

14. Ora, a CCP não tinha tanta preocupação com os interesses dos minoritários, a ponto de tal argumento ser a causa de pedir da presente demanda? Como agora, simplesmente busca que esses minoritários sequer manifestem livremente suas vontades. Não faz qualquer sentido!

15. Inclusive, a CCP ignora que a restruturação do Fundo tem por real objetivo evitar que os cotistas tenham seus rendimentos FUTUROS afetados pela presença do seu patrimônio concentrado, nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779/99. Consequentemente, cabe somente a eles decidir qual a proposta que lhes é mais vantajosa.

16. Diante de mais um exemplo de abuso de sua posição de cotista majoritário do FII Grand Plaza, as quase 1000 manifestações aos itens da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021 já recebidas até o momento apenas reforçam o fato de que a CCP age movida apenas pelos seus próprios interesses, procurando desconsiderar a expressiva participação dos cotistas, e ignorando o grave risco ao qual expõe o patrimônio dos demais cotistas do Fundo.

17. Resta evidente, pois, que a irresignação da CCP não possui qualquer fundamento lógico capaz de obstar a regular realização da Consulta Formal nº 01/2021 que visa, única e exclusivamente, verificar qual proposta de restruturação do Fundo é a que é mais vantajosa aos cotistas, o que impõe a imediata rejeição do pedido da Requerente. Caso contrário, o Judiciário estaria convalidando o sequestro dos mais basilares direitos de manifestação aos demais cotistas do FII Grand Plaza.

18. Assim, por todo o exposto, requer o FII Grand Plaza seja rejeitado o pedido da CCP de retirada dos itens I.A, II.C e II.D da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021 porquanto totalmente infundadas as alegações de violação à r. decisão liminar vigente. No ensejo, ainda, reitera o pedido de levantamento do segredo de justiça formulado às fls. 1235/1237.

São Paulo/SP, 09 de fevereiro de 2021.

ARNOLDO WALD FILHO
OAB/SP 111.491-A

BERNARDO CAVALCANTI FREIRE
OAB/SP 291.471

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., nos autos da **tutela antecipada em caráter antecedente** que, perante esse MM. Juízo, lhe move CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES vem, por seus advogados abaixo assinados, manifestar-se sobre a petição de fls. 1238/1255 nos seguintes termos:

DESCUMPRIMENTO JAMAIS HAVIDO

1. Numa desnecessariamente extensa petição, permeada do mesmo tom panfletário que parecer ser mesmo a marca registrada da CCP, ela vem acusar a Rio Bravo de "descumprir a liminar deferida às fls. 473/475 e de esvaziar completamente o objeto deste feito" (fls. 1.239).

2. Isso porque a peticionária, "na Consulta Formal nº 01/2021 (fls. 1.199/1.234) (i) viola frontalmente a liminar que mandou suspender os atos de cisão parcial do FII Grand Plaza nos termos defendidos pela Rio Bravo na Consulta Formal realizada no final de 2020 (cf. itens 7/31, infra) e (ii) esvazia este litígio no que concerne ao alegado conflito da CCP para votar nas deliberações sobre a cisão do fundo, que, como aqui já se provou à exaustão, não enseja, em absoluto, o impedido de voto da requerente" (fls. 1.239).

3. Nada mais distante da realidade! Na verdade, em bom português, nada tão mentiroso, pois a submissão de uma consulta formal aos cotistas do FII Grand Plaza em nada viola o comando exarado na decisão liminar proferida nestes autos, que tão somente proibiu a cisão do fundo imobiliário, como se vê do excerto ora transcrito para facilidade do exame:

> "Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, para determinar que **sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo**, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal" (fls. 474/475).

4. Em momento algum S. Exa. o magistrado plantonista impediu que se tomassem deliberações, mas, antes, determinou que não surtissem efeito as deliberações voltadas a cindir o FII Grand Plaza e a emitir as cotas do fundo objeto da cisão pretendida.

5. Quanto ao evidentíssimo conflito de interesses contra o qual a autora tonitrua incansavelmente, mas mal consegue deduzir argumentos que parem em pé, a Rio Bravo, nesta ocasião, não repetirá tudo o quanto já disse nestes autos (tampouco antecipará aquilo que dirá, em minúcias, na sua contestação).

6. Cumpre-lhe pontuar, tão somente, o absurdo da alegação de que "se a CCP está conflitada, todos os demais cotistas estão, sendo completamente esdrúxula a pretensão da Rio Bravo de deixar os demais cotistas, que no mínimo estão tão conflitados quanto a CCP, deliberarem sozinhos sobre o suposto conflito da autora" (fls. 1246).

7. O argumento beira mesmo a ridicularia, pois a CCP tenta ocultar o inocultável, isto é, o seu patentíssimo conflito de interesses em (I) deliberar se ela mesma se encontra conflitada; (II) ratificar uma proposta de cisão contra a qual instaurou verdadeira guerra processual e (III) votar na proposta de cisão por ela própria apresentada.

8. Ora, com o perdão do truísmo, pudesse a CCP votar com a sua participação de 61% no FII Grand Plaza e, obviamente, numa penada, dir-se-ia não conflitada, recusaria a proposta já apresentada pela Rio Bravo e aprovaria incontinenti a sua própria proposta. Depois disso, simplesmente viraria as costas e deixaria um contingente de cerca de 20 mil cotistas a ver navios e sujeitos ao seu despotismo.

9. O alarde feito pela CCP na petição objeto desta manifestação, de todo modo, saiu-lhe como um verdadeiro tiro no pé, pois a despiu do seu manto de protetora dos cotistas minoritários manipulados pela Rio Bravo, na qualidade de administradora do fundo imobiliário, e revelou, de uma boa vez, a sua verdadeira face. Afinal, ela acaba por se voltar frontalmente contra esse universo de milhares de cotistas, afirmando que "já que, como eles têm tanto interesse na reestruturação do FII Grand Plaza quanto a CCP, mas especial interesse na proposta apresentada pela Rio Bravo, que deixa a peticionária exposta sozinha a todos os riscos do potencial passivo tributário hoje em discussão junto à Receita Federal no auto de infração de fls. 82/342, é indisputável que lhes será muito mais benéfico neutralizar a participação da CCP no conclave" (fls. 1247).

10. Na visão fragorosamente distorcida da autora, todos seriam conflitados para votar aquilo que lhe interessa e que não lhe convém, menos ela própria. Os cotistas, que antes dizia querer proteger da peticionária, agora são acusados de ostentar "gritante conflito", pois "preferem votar sem a autora para poder implementar a proposta que lhes é mais benéfica e ostensivamente prejudicial à autora" (fls. 1251).

11. De todo modo, a questão atinente ao conflito de interesses da CCP e dos demais cotistas do FII Grand Plaza não se encontra abarcada pela ordem liminar de fls. fls. 474/475, de sorte a não lhe assistir direito algum de, a pretexto de denunciar uma muito mal costurada acusação de descumprimento judicial, buscar a ampliação da tutela de urgência que lhe foi concedida *initio litis* sem qualquer preocupação em demonstrar os seus requisitos autorizadores.

12. Ainda assim, mesmo que o tivesse feito, mostra-se incontornável a ausência de verossimilhança do direito que ora pretexta (muito pelo contrário!), assim como de uma obviedade ululante a inexistência de *periculum in mora*, pois, acaso não revogada a liminar deferida nestes autos, somente depois de transitada em julgado decisão de

mérito (em 1ª ou 2ª instâncias) é que poderá vir a surtir efeito qualquer deliberação favorável à cisão do FII Grand Plaza como proposta pela Rio Bravo e inclusive ao seu conflito de interesses.

13. Afinal, a realização de Consulta Formal, por si só, não produz efeito algum além de colher a posição dos quotistas e, ressalte-se, foi a própria CCP quem disse que pediria uma deliberação sobre a sua proposta (que trata, igualmente, de cisão)[1], pelo que ambas as propostas devem ser avaliadas pelos quotistas.

14. Ademais, em havendo argumento da autora de que a Rio Bravo não poderia reconhecer seu impedimento de voto, por conflito de interesses, é certo que o tema deve ser levado à apreciação da coletividade de quotistas, nos termos do art. 24, § 2º, II, da Instrução CVM nº 472/08.

15. Em tais condições, tudo o que foi proposto na Consulta Formal nº 01/2021 (fls. 1.199/1.235) encontra-se justificado.

15. Assim, pelo aqui exposto, ainda que sumariamente, confia a Rio Bravo em que V. Exa. rechaçará a leviana acusação de descumprimento judicial, bem como rejeitará o pedido para que se retirem I.A, II.C e II.D da nova consulta formal e que se reconheça o conflito de interesses de um universo de 20 mil cotistas pulverizados.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 9 de fevereiro de 2021

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

André Yukio I. Lacerda
OAB/SP 356.300

[1] Veja-se, nesse sentido, o seguinte trecho da petição apresentada pela CCP em 26.1.2020:
"10. Esclareça-se muito rapidamente que a alternativa em questão, que será submetida nos próximos dias à apreciação dos cotistas pulverizados do FII Grand Plaza e da administradora, prevê a redução da participação da CCP no fundo atual à fração de 21,24% das suas cotas. (...)
16. Essa, pois, a proposta que a CCP pretende levar para deliberação junto aos demais cotistas, sem prejuízo, claro, da avaliação de outras alternativas apresentadas por qualquer cotista ou mesmo pela própria administradora." (fls. 1.020/1.024)

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp1vemp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº:	**1001084-19.2020.8.26.0228**
Classe - Assunto	**Tutela Antecipada Antecedente - Liminar**
Requerente:	**Cyrela Commercial Properties S.a. Empreendimentos e Participações**
Requerido:	**Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Andre Salomon Tudisco**

Vistos.

1. Fls. 1132/1191, 1192/1197 e 1235/1237 – É o caso de levantamento do sigilo.

Estabelece o art. 189 do CPC:

"*Art. 189. Os atos processuais são públicos, todavia tramitam em segredo de justiça os processos:*

I - em que o exija o interesse público ou social;

II - que versem sobre casamento, separação de corpos, divórcio, separação, união estável, filiação, alimentos e guarda de crianças e adolescentes;

III - em que constem dados protegidos pelo direito constitucional à intimidade;

IV - que versem sobre arbitragem, inclusive sobre cumprimento de carta arbitral, desde que a confidencialidade estipulada na arbitragem seja comprovada perante o juízo."

Na situação concreta, trata-se de litígio envolvendo deliberação de cotistas de fundo de investimento imobiliário, de forma que inexiste intimidade a ser resguardada pelo sigilo, tampouco, evidentemente, está presente necessidade de resguardo ao interesse público ou social.

Outrossim, quaisquer questões relativas ao "FII" são de interesse dos cotistas, pois

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp1vemp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

devem ter ciência de quaisquer informações que possam refletir negativamente sobre o valor de suas cotas.

Nesse sentido, o fundamento utilizado pela requerente para manutenção do segredo de justiça, qual seja, a existência de documentos protegidos por sigilo fiscal, especificamente, o auto de infração, cai por terra, pois os requeridos também foram autuados e poderão dar conhecimento de tais fatos aos cotistas.

Portanto, sendo a questão debatida nestes autos de interesse do mercado e de cotistas, e não estando presente qualquer hipótese descrita pelo art. 189 do Código de Processo Civil, determino o levantamento do segredo de justiça. Anote-se.

2. Fls. 1238/1255, 1261/1264 e 1265/1268: No que diz respeito aos efeitos da r. decisão de fls. 473/475, é o caso de ampliação e aplicação para a Consulta Formal 01/2021, com exclusão dos itens "I.A", "II.C", "II.D" e, como consequência, do "II.E" das deliberações

Explico.

O pedido principal formulado pela requerente é a invalidação das "*deliberações aprovadas com base na Consulta Formal nº. 01/2020*", sendo que, para fundamenta-lo, alegou irregularidade da não contabilização de seu voto por existência de "conflito de interesse".

A r. Decisão que concedeu a tutela de urgência determinou a suspensão dos "*efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo...*"(fls. 474/475).

Ora, ao pedir aos cotistas autorização sobre a participação da requerente na votação das propostas de reestruturação do fundo, a ratificação da "*cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020*" e do "*reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas*" naquela e "*reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação*", as requeridas pretendem deliberar questões que foram entregues ao Poder Judiciário e, em substituição à vontade das partes, serão decididas pelo Estado-Juiz, sendo que uma daquelas matérias foi expressamente analisada pela r. decisão de fls. 473/475.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
1ª VARA EMPRESARIAL E CONFLITOS DE ARBITRAGEM
Praca Doutor Joao Mendes, S/N, ., Centro - CEP 01501-000, Fone: (11) 2171-6632, São Paulo-SP - E-mail: sp1vemp@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Diante do exposto, diante do descumprimento da tutela de urgência concedida e da inclusão de questões que foram entregues ao Poder Judiciário neste processo e serão decididas pelo Estado-Juiz, é o caso de ampliação dos efeitos da r. decisão de fls. 473/475, para imediata retirada da consulta formal 01/2021 as deliberações indicadas pelos itens "I.A", "II.C", II.D e "II.E", sob pena de multa diária de R$100.000,00.

Sobre o item "I.B", não há razão para exclusão, pois não há impedimento para que os demais cotistas deliberem sobre a proposta de cisão parcial apresentada pela requerente.

3. Aguarde-se o cumprimento pela requerente da parte final da r. decisão de fls. 1118.

4. Com o cumprimento do item anterior, deverá ser concedido prazo de 15 dias para que as requeridas apresentem resposta.

Intimem-se.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2021.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

TEPEDINO BEREZOWSKI POPPA ADVOGADOS

Ricardo Tepedino
Aluisio Berezowski
Bruno Poppa
José Eduardo Tavanti Junior
Luiz Guilherme Martins Costa

Romeu Ricupero (Consultor - 1942 - 2017)

Rodolfo Fontana
André Yukio Iochida Lacerda
Augusto Delarco
Lucas Casado Alcaniz
Fabio Percegoni de Andrade
Sofia Saad Gonçalves
Cainan Gea

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS DE ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 1001084-19.2020.8.26.0228

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., nos autos da **tutela antecipada em caráter antecedente** que, perante esse MM. Juízo, lhe move CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES vem, por seus advogados abaixo assinados, muito respeitosamente, opor embargos de declaração da r. decisão de fls. 1.269/1.271 sob os seguintes fundamentos:

ARGUMENTOS DAS REQUERIDAS QUE NÃO FORAM APRECIADOS:
SIMPLES COLHEITA DE VOTOS QUE NÃO VIOLA A LIMINAR

1. V. Exa., na r. decisão embargada, vislumbrou descumprimento à tutela de urgência concedida à autora *initio litis*, entendendo que "*as requeridas pretendem deliberar questões que foram entregues ao Poder Judiciário e, em substituição à vontade das partes, serão decididas pelo Estado-Juiz, sendo que uma daquelas matérias foi expressamente analisada pela r. decisão de fls. 473/475.*"

2. Com todo o respeito (e decerto em virtude da narrativa distorcida dos fatos trazida pela CCP), essa conclusão afigura-se contraditória frente ao que realmente se deu e ao próprio comando liminar nela transcrito, bem como omissa no que concerne aos argumentos expostos pela peticionária a fls. 1.265/1.268.

3. Afinal, não bastasse afigurar-se muito inusitado um descumprimento judicial noticiado pela própria parte (cf. fls. 1.192/1.197), a Rio Bravo cuidou de explicar que, em cumprimento à liminar deferida pelo ilustre magistrado plantonista, não levaria adiante a cisão do fundo, tampouco emitiria cotas de um novo fundo, qualquer que fosse o resultado da apuração de votos dessa nova consulta formal. Noutras palavras, nada se consumaria a menos que fosse revogada aquela r. decisão liminar, agora ou ao final da tramitação do processo, pois, aí sim, estaria ela desrespeitando frontalmente esse r. *decisum*.

4. Frise-se com muita ênfase que essa mencionada tutela de urgência tão somente **sustou a EFICÁCIA** da Consulta Formal de 2020, determinando fossem "***suspensos os efeitos das deliberações*** *tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo*" (fls. 474/475, grifou-se).

5. Pelo simples fato de os quotistas terem sido chamados a informar, junto com a proposta da CCP, se mantinham a aprovação da anterior proposta objeto da Consulta Formal 2020 (que consiste em apenas **um** dos itens da ordem de dia, como se verá), não se poderia cogitar de descumprimento desse comando judicial, o que só ocorreria caso a peticionária, tomada de *loucura furiosa*, decidisse por dar andamento aos atos para consumação da cisão. Em outras palavras, como disse a Rio Bravo no último dia 9, "*a submissão de uma consulta formal aos cotistas do FII Grand Plaza em nada viola o comando exarado na decisão liminar proferida nestes autos, que tão somente proibiu a cisão do fundo imobiliário*" (fls. 1.266).

6. A peticionária respeita as determinações do Judiciário e confia na reversão da tutela de urgência quando seus argumentos forem, enfim, apreciados. Não pretende de forma alguma fazer prevalecer sua visão "na mão grande", como sugere, de forma espetaculosa, a CCP. Apenas entendeu que, como uma nova proposta será submetida à votação dos quotistas, caberia a eles reapreciar também aquela anterior na mesma oportunidade, de modo a que se pudesse avaliar qual lhes parece mais adequada - apenas isso, sem maiores efeitos que a colheita de votos.

7. Como explicitado nos autos e informado pela própria autora (fls. 1.120/1.124), a CCP apresentou proposta diversa de cisão do fundo (logo ela, que tonitruou traduzir um movimento cisão do fundo seria uma manobra fraudulenta *per se*, acabou por propor também a mesmíssima coisa, mas numa arquitetura que lhe é unicamente benéfica, vez que só **aumenta** a exposição dos demais cotistas frente a um problema fiscal do qual ela e somente ela é a responsável), a qual constitui **fato novo** que se impunha fosse levado a deliberação dos demais cotistas.

8. Por um consectário lógico, ao submeter essa **nova** proposta aos cotistas, impunha-se à Rio Bravo a exposição de todas as alternativas possíveis à solução do problema criado unicamente pela participação concentrada da CCP no FII Grand Plaza, quais sejam: (**I**) a aprovação da **nova** proposta da CCP, (II) a reapreciação (ou ratificação) da proposta anterior; ou (**III**) acaso rejeitadas ambas as propostas, outra solução ao problema (no caso, a alienação parcial ou integral do empreendimento).[1] Essa última, aliás, como se dirá em breve, nada tem a ver com a matéria objeto deste feito, mas também ela restou extirpada da ordem do dia.

9. Se aprovada a proposta da CCP, com anuência dos quotistas pulverizados, naturalmente que a discussão objeto deste feito perderia seu objeto. Mas se por eles ratificada a proposta anterior, isso não faria com que a liminar fosse "contornada", algo que a Rio Bravo jamais cogitou pudesse ser feito. Nesse caso, apenas se verificaria que o entendimento dos quotistas pulverizados ainda seria pela manutenção daquela primeira proposta, mesmo à luz da estrutura apresentada pela CCP. E essa informação é relevante para a instrução do feito e a apreciação da matéria sub judice.

10. Afinal, a CCP sempre disse que apresentaria uma proposta muito melhor e perfeitamente alinhada com os interesses dos quotistas pulverizados, mas é a estes que cabe decidir sobre a situação que lhes penaliza indevidamente. Mas assim como, se aprovada, a proposta da autora também não terá como produzir efeitos – pois seu conflito de interesses também está *sub judice* -, não produzirão quaisquer efeitos a aprovação da aludida *ratificação*, pela simples razão de que a cisão, naqueles termos, já está obstada liminarmente.

[1] Medidas correspondentes aos itens I.B, II.C e I.E da Consulta Formal sob discussão.

11. Ou seja: a simples realização da Consulta Formal não operará, por si só, a cisão obstada. E sua realização, justamente por conta disso, **NÃO CAUSA QUALQUER PREJUÍZO**. O resultado, seja qual seja, ficará **suspenso** como simples decorrência da tutela de urgência em vigor, até que esta seja cassada. Assim, se e quando a liminar for reformada, o resultado do ato poderá ser aproveitado. Antes disso a Consulta Formal não produzirá efeitos, e, assim, não se justifica o impedimento do ato, capaz de causar prejuízos irreversíveis.

12. Tendo a Consulta Formal se iniciado, foi divulgado material com exposição de cada item, de modo apenas a se colher a posição de cada quotista sobre os temas. Modificar a ordem do dia "no meio do caminho" causará enorme confusão, além de se tratar de ato irreversível, que impede até mesmo a Rio Bravo de recorrer e buscar a reforma dessa medida extrema (uma vez que a ordem do dia seja modificada, **não** será possível retomá-la na mesma Consulta Pública sem grandes transtornos). Tudo isso leva tumulto ao fundo, afetando o valor de suas quotas inclusive. Apenas quem ganha com isso é a CCP, que já deixou clara ser essa a sua "agenda".

13. Enfim, se a eficácia da cisão aprovada na Consulta Formal 2020 está suspensa, a aprovação da sua ratificação não teria como modificar essa situação – seria, realmente, estarrecedor que alguém pensasse de outro modo, e esse certamente não é o entendimento da Rio Bravo. A r. decisão embargada, pois, ao transcrever esse exato excerto da ordem liminar de fls. 473/475, mas concluindo que uma mera Consulta Formal, cuja eficácia estaria induvidosamente suspensa, ao mesmo tempo em que não aprecia os argumentos suscitados pelas requeridas quanto ao caráter inócuo dessa deliberação em relação aos termos daquela tutela de urgência, acaba por incorrer em contradição e omissão, que se confia serão sanadas.

OUTRA CONTRADIÇÃO:

ITENS DA ORDEM DO DIA QUE NÃO SE RELACIONAM COM A MATÉRIA DA LIMINAR

14. Com base na alegação de descumprimento de ordem que mandava suspender a cisão do fundo aprovada na Consulta Formal 2020, a CCP pediu que este

MM. Juízo decotasse todos os itens da ordem do dia da Consulta Formal 2021, salvo o de votação de sua própria proposta, tendo isso sido deferido por este MM. Juízo.

15. Contudo, apenas o item **II.C** (a ratificação da proposta anterior) tem direta relação com o que se decidiu na Consulta Formal 2020, e ainda assim não se pode entender haver violação à liminar, pelo que se expôs. Quanto aos demais, o impedimento de que os quotistas possam apenas votar sobre eles se mostra ainda mais injustificado, visto não se tratar de temas que foram apreciados na tutela de urgência, e um deles nem tem relação com o objeto desta lide.

16. Quanto ao item **I.A**, consistente na autorização para participação da CCP na deliberação da sua proposta, tem-se que ele diz respeito à nova proposta, e segue procedimento expressamente ditado pelo art. 24 da Instrução CVM 472, cujo parágrafo §1º dispõe que "**Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: VI - o cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo**", cabendo apenas aos demais quotistas afastar esse impedimento de voto, nos termos do parágrafo 2º, segundo o qual "Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando**: II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto**".

17. Assim, também ele não se relaciona ao que se decidiu liminarmente (a suspensão da cisão objeto da primeira proposta), inexistindo qualquer ordem judicial a determinar o impedimento da Assembleia de Quotistas de apreciar uma outra proposta, submetida pela própria CCP, e matérias afins a essa deliberação. Aliás, bom que se explique, na Consulta Formal 2020, não houve deliberação sobre o conflito de interesses da autora, que foi reconhecido diretamente pela Rio Bravo, por ter entendido se tratar de hipótese de conflito formal, vindo a CCP a atacar essa circunstância. Assim, desta sorte, no tocante à avaliação da proposta da CCP, e ainda que entenda correta sua posição anterior, a Rio Bravo procurou seguir à risca o que determina a aludida Instrução CVM, facultando aos demais quotistas que isentem a autora desse impedimento

18. E mesmo o item **II.D** da nova Consulta Formal, que insta a Assembleia de Quotistas a se manifestar sobre o conflito de interesses reconhecido pela Rio Bravo

naquela primeira votação, não viola a liminar, porque, como todo o resto, trata-se apenas de se colher os votos de quotistas sobre a matéria, sem qualquer outro efeito além disso, até que a matéria seja dirimida judicialmente.

19. De novo, se os quotistas vierem a negar a liberação do voto da CCP, isso não produzirá maiores efeitos que acrescentar um elemento ao feito, para ser levado em conta por este MM. Juízo quando do julgamento da matéria. Ainda assim, a autora seguirá defendendo não estar impedida, e a Rio Bravo fundamentará seu entendimento oposto. A matéria seguirá *sub judice*, com a cisão não sendo realizada, até que o Judiciário a dirima e assim autorize (ou não). Consultar os quotistas a respeito não mudará isso.

20. Rememore-se que, em matéria societária, que aqui se entende aplicável por analogia, todo vício é possível de ser sanado mediante nova realização do ato que observe os requisitos formais aplicáveis. É o que se denomina de *princípio da sanabilidade*, e, como já decidiu o e. TJSP, "a ratificação de deliberações da Assembleia Geral de Acionistas eivada de nulidade é admissível ainda que posterior à propositura da ação de anulação, que perdeu seu objeto, por fato superveniente, ficando extinto sem julgamento do mérito. Aplicação ao caso, por analogia, do artigo 285, § único da Lei de Sociedades Anônimas."[2]

21. O fato de se realizar uma Assembleia de Quotistas para se buscar ratificar uma determinada situação não acarreta, assim, afronta ao decidido, sendo apenas uma forma de afastar um dos questionamentos da autora, que então terá de se desdobrar a argumentar em que medida a Assembleia de Quotistas não poderia apreciar a questão, se esse é o regime expressamente previsto na Instrução CVM 472, e quando se trata, como aqui, de hipótese de conflito formal.

22. Por sua vez, o item **II.E** nada tem a ver com a liminar ou com o pedido deste feito. Trata-se de consulta feita aos quotistas quanto alienação parcial ou integral do ativo à luz do problema fiscal existente. Os quotistas, afinal, têm o direito de apreciar a conveniência e oportunidade desta matéria, e se não concordarem, será ela rejeitada.

[2] Acórdão em Apelação Cível nº 102.974-4/2, Desembargador Relator Ruy Camilo, DJ 24.4.2018.

Mas nada justifica, inclusive do ponto de vista processual, que haja um impedimento *ex ante* de apreciarem esse item, o qual, frise-se, não se confunde de qualquer modo com a liminar de suspensão da cisão.

23. Isso dito, e para finalizar, tem de se dizer que o que há por detrás da postura da CCP em buscar evitar a votação de uma série de itens (alguns sem relação qualquer com a liminar), é apenas a de "melar" a Consulta Formal, na medida em que diversos quotistas pulverizados têm já manifestado seu desconforto com o tumulto causado pela quotista majoritária com o já claro intuito de, à base de sua posição de força, obter vantagens indevidas.

24. Trocando em miúdos, já está claro que a autora buscou vetar a cisão original não porque visse nela qualquer risco de "fraude ao Fisco", como antes disse, mas apenas para tentar, depois, vender uma solução atratativa apenas a seus interesses pessoais. Trata-se de conduta bem afeita ao ditame *plantar dificuldades para vender facilidades*.

25. A bem da verdade, a sua proposta é justamente aquilo que ela falsamente acusava a proposta de Rio Bravo de ser, ao reverso: uma manobra para colocar o patrimônio dos quotistas pulverizados, que não deram causa ao problema, como primeiro anteparo para a cobrança da Receita Federal, diminuindo sua exposição do FII Grand Plaza e mesmo aumentando proporcionalmente o quinhão de responsabilidade dos minoritários.

26. Na proposta da CCP, ao invés de se operar uma segregação integral das participações dela e dos demais quotistas (que os tributaristas consultados pelo Fundo consideram essencial para mitigação do risco de autuações futuras, e para que a operação não seja identificada como uma simulação) haveria a versão de parcela do patrimônio do FII Grand Plaza para um novo fundo exclusivo dela, que deteria 51% das ações do Shopping. A autora, contudo, remanesceria no atual fundo, sujeito ao passivo contingente por ela criado, com 21,24%. Os quotistas pulverizados remanesceriam com os 78,76% remanescentes.

27. Assim, na proposta que dizia que atenderia ao interesse de todos, a CCP atende apenas ao seu próprio. Deixou os quotistas pulverizados no fundo em que existente o risco fiscal, diminuindo sua participação lá, proporcionalmente, e proporcionalmente aumentando a responsabilidade deles pelo passivo contingente. Quer, ainda, manter o patrimônio dos minoritários (que, repita-se *ad nauseam*, não deram causa à incidência do tributo, gerada pela concentrada participação da autora) na *linha de tiro*, para que paguem a conta, em montante até maior do que a proporção de suas participações no fundo.

28. Sendo a CCP devedora solidária desse passivo contingente, fica claro, como sempre se disse, que o seu objetivo é o de obter um benefício pessoal que contrasta com o do Fundo. Ao Fundo, não interessa ser tributado como pessoa jurídica, e isso só pode ser obtido se houver um divórcio pleno entre CCP e quotistas pulverizados. Mas a autora não aceita segregar suas participações com as dos demais quotistas, e, ainda, quer mantê-los como os primeiros a serem chamados a pagar a conta criada por sua posição concentrada. Sob o pretexto de estar contribuindo para a solução do problema comum, a CCP procura apenas *jogar nas costas* dos minoritários a responsabilidade pelos tributos por cuja incidência ela é responsável. E quer se valer de sua posição majoritária para impor uma situação danosa aos demais quotistas.

29. Eis, portanto, o conflito de interesses: aos quotistas pulverizados interessa o *divórcio* (essa a verdadeira discussão por detrás da primeira proposta; a cisão é apenas a forma; a desassociação, o conteúdo), que mitigaria o risco futuro quanto à incidência do seu fundo ser tributado como se pessoa jurídica fosse; e à CCP interessa obstar manter os minoritários abraçados no problema. A diferença, aqui, é que a autora, sendo devedora solidária, não poderia votar para obstar essa segregação, visto que sua razão para tanto se calca na intenção e obter vantagem pessoal (a de ver o patrimônio de outros quotistas como anteparo para responder por uma dívida que causou e da qual é solidariamente responsável), claramente indevida. O abuso é flagrante e foi descortinado com sua proposta.

30. Veja, a respeito, o que os quotistas têm manifestado em relação à proposta da CCP, cuja "máscara", depois de ter colocado na mesa o que entende realizar com

o FII Grand Plaza, caiu, revelando os reais e abusivos intentos com a pretendida operação (doc. 1):

- "**Agora essa nova proposta da CCP é terrível para os minoritários, já que na melhor das hipóteses irá deixar o passivo com os minoritários (ela arcando apenas com cerca de 20% desse passivo) e, dependendo a interpretação da receita, poderá considerar essas manobras da CCP como fraude, o que coloca ainda mais risco e prejuízo aos minoritários**";

- "**Essa proposta da CCP é boa só para ela e não para os minoritários do ABCP11. Se a CCP mantiver uma participação de 21% no fundo cindido, o risco de a Receita considerar a cisão uma simulação (que já existe) seria maior ainda. E aí o fundo novo arcaria com o risco de multa mesmo "daqui para frente". Como não sou acionista da Cyrela mas sim cotista do fundo, obviamente votarei Contra a proposta da CCP. Mas cada um sabe o que é melhor de acordo com seus interesses**";

- "**Se a CCP não está mal intencionada, porque (na nova proposta) não propôs que o novo fundo fosse aquele com participação dos cotistas pulverizados?? A proposta da CCP não só mantém os cotistas pulverizados respondendo integralmente pelo passivo fiscal, como também reduz em 10% o tamanho do fundo que será tributado pelo regime comum, cujas cotas pertencerão integralmente à CCP. A má intenção da CCP está estampada na cara. Só não vê quem não quer. Acrescento também que está sendo exemplar a atuação da RB, opinião minha. E agora??? A CCP vai entrar com outra liminar para impedir a deliberação daquilo que ela propôs dentro da ação que suspendeu a deliberação anterior???**";

- "**A CCP quer manter os cotistas pulverizados respondendo pelo passivo fiscal e quer também reduzir em 10% o tamanho do fundo que será deles e tributado pelo regime comum**".

31. Antes apresentando-se como paladina defensora dos interesses da coletividade de quotistas, após ter visto sua fantasia malograr junto aos demais participantes do FII Grand Plaza, a CCP mudou radicalmente de postura, e, agora, passou a antagonizá-los. Quis, então, evitar a realização do conclave em tudo que não lhe convinha fosse votado, chegando ao ponto mesmo de passar a defender que a Consulta Formal, cujo pedido de convocação partiu dela, fosse até dispensável, cabendo-lhe decidir <u>sozinha</u> o que é o melhor para o FII Grand Plaza!

32. Só que, como vários quotistas concluíram que a proposta da CCP só beneficia a ela própria, a autora agora se volta contra eles, passando a chamá-los de *conflitados*, e, querendo, com isso, impor sozinha a sua proposta, na *marra* mesmo, valendo-se dos votos que possui para impedir a solução do problema dos minoritários,

mantendo-os sob risco de ver seus investimentos serem onerados com o passivo contingente (para eles totalmente evitável), e, de lambuja, aumentar proporcionalmente a exposição do patrimônio desses investidores para fazer frente a esse possível *conta*.

33. O risco fiscal só existe por conta da participação concentrada da CCP no FII Grand Plaza (superior a 25%), e ela foi arrolada como responsável solidária pela Receita Federal. O fato dela ser a causa da autuação, e de ser pessoalmente responsável por ela, é a que diferencia dos demais quotistas, pois é ela, e não eles, quem tem o interesse de se livrar de uma possível dívida fiscal da qual é responsável solidariamente. E tanto tem esse intento que a proposta que apresentou se dedica, justamente, a tentar diminuir sua exposição no FII Grand Plaza, para que os quotistas pulverizados paguem maior parte da conta.

34. Com o perdão da repetição, mas para que dúvida não paire quanto à posição da CCP ser manifestamente contrária aos interesses do fundo, importa reiterar que o FII Grand Plaza sofreu uma autuação fiscal em virtude única e tão somente da posição concentrada nele ostentada pela autora, ao passo que a "solução" por ela apresentada confere-lhe apenas benefícios pessoais em prejuízos dos demais quotistas. Isso porque, sendo ela responsável por esse passivo contingente, quer diminuir a sua participação no fundo e impor aos cotistas pulverizados responsabilidade proporcionalmente maior às suas participações individuais.

35. É essa a "solução" que ela tentou vender aos quotistas, aparentemente menosprezando a inteligência alheia, e que, agora, com temor de não conseguir materializá-la, passou a tentar seja empurrada *goela abaixo*. A sua iniciativa em tentar tumultuar e suspender itens da Consulta Formal 2021 é inspirada apenas pelo objetivo de semear o caos, para forçar os quotistas pulverizados a aceitarem uma solução injusta, que implique em fazê-los arcar com um risco que não lhes diz respeito.

* * *

36. Como dito, afora os óbices processuais aqui apontados, a r. decisão embargada trará enorme confusão no seio do FII Grand Plaza, de resto já muitíssimo afetado pelas posturas assumidas pela CCP, ao passo que a Consulta Formal obstada

quase que na sua integralidade mostra-se de todo **anódina** no que diz respeito à tutela antecipada nestes autos deferida, pois não a desobedece no que tange à implementação do quer que seja, além de contemplar matérias que lhe são de todo estranhas (assim como à lide).

37. Ante o exposto, confia a Rio Bravo em que V. Exa. acolherá estes embargos de declaração para:

> (I) sanar a contradição apontada, adequando seus fundamentos e efeitos aos exatos termos da r. decisão de fls. 473/475 nela transcritos, de sorte a liberar os cotistas a se pronunciarem sobre a Consulta Formal n° 1 de 2021, inclusive diante de qualquer prejuízo em que assim se faça, ao contrário do que ocorrerá se a r. decisão embargada não for modificada; e
>
> (II) suprir a omissão de que padece, apreciando todos os argumentos suscitados pela peticionária nos autos, mas sobretudo a fls. 1.265/1.268, aqui esmiuçados demoradamente.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 11 de fevereiro de 2021

Ricardo Tepedino
OAB/SP 143.227-A

Aluísio Berezowski
OAB/SP 206.324

Bruno Poppa
OAB/SP 247.327

André Yukio I. Lacerda
OAB/SP 356.300

TEPEDINO
BEREZOWSKI
POPPA
ADVOGADOS

clubefii.com.br/fiis/ABCP11?id_msg=357098#comentarios

CLUBEFii

Busca de FIIs, imóveis, relatórios, artigos e mais ...

LOGIN CADASTRAR-SE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS INICIANTES CARTEIRA RADAR PRODUTOS E SERVIÇOS FÓRUM CONTEÚDO

ABCP11 R$ 77,04 -0,4%

GRAND PLAZA SHOPPING

SEGUIR

- Básico
- Comentários
- Cotações
- Score
- Dividendos
- Valor Patrimonial
- Cotistas
- Simulador Renda
- Juros Compostos

@ staut. é ingenuidade achar que fugiria de passivo fiscal....o fundo sempre vai responder por isso
03/02/2021 08:17:43

→ **jafb**

Isso apenas enquadra o fundo daqui pra frente. O passivo ate entao tera que ser arcado pelo fundo.... bota na conta ai uns 30% de perda de patrimonio
03/02/2021 08:19:41

→ **staut**

@jafb Exatamente. O fundo (antigo) é que deverá responder pelo passivo junto a receita. Por isso a proposta inicial deixava o fundo antigo com a CCP e o novo com os minoritários, já que a CCP é quem causou o problema e foi a única beneficiada por essa eventual fraude fiscal.

Agora essa nova proposta da CCP é terrível para os minoritários, já que na melhor das hipóteses irá deixar o passivo com os minoritários (ela arcando apenas com cerca de 20% desse passivo) e, dependendo da interpretação da receita, poderá considerar essas manobras da CCP como fraude, o que coloca ainda mais risco e prejuízo aos minoritários.
03/02/2021 08:29:25

→ **rjmoretti**

@jafb se essa proposta for suficiente para resolver os problemas de tributação ok!

clubefii.com.br/fiis/ABCP11?id_msg=357098#comentarios

CLUBEFii

Busca de FIIs, imóveis, relatórios, artigos e mais ...

LOGIN CADASTRAR-SE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS · INICIANTES · CARTEIRA · RADAR · PRODUTOS E SERVIÇOS · FÓRUM · CONTEÚDO

ABCP11 R$ 77,04 -0,4%

GRAND PLAZA SHOPPING

SEGUIR

- Básico
- Comentários
- Cotações
- Score
- Dividendos
- Valor Patrimonial
- Cotistas
- Simulador Renda
- Juros Compostos

→ **Haldane**

Prezados, bom dia. Concordo com o colega @staut acima.

Essa proposta da CCP é boa para só para ela e não para os minoritários do ABCP11.

Se a CCP mantiver uma participação de 21% no fundo cindido, o risco de a Receita considerar a cisão uma simulação (que já existe) seria maior ainda. E aí o fundo novo arcaria com o risco de multa mesmo "daqui para frente".

Como não sou acionista da Cyrela mas sim cotista do fundo, obviamente votarei CONTRA a proposta da CCP. Mas cada um sabe o que é melhor de acordo com seus interesses.
https://riobravo.com.br/EstrategiasInvestimento/ArquivosProdutos/Imobiliario/FII%20Grand%20Plaza/Assembleia/2ABCP_Proposta_202101_VF.pdf
03/02/2021 11:28:57

→ **rjmoretti**

Para mim também a melhor alternativa era a proposta antiga.
03/02/2021 11:40:40

→ **mrlimpo**

Se a CCP não está mal intencionada, porque (na nova proposta) não propôs que o novo fundo fosse aquele com participação dos cotistas pulverizados??

clubefii.com.br/fiis/ABCP11?id_msg=357098#comentarios

CLUBEFII

Busca de FIIs, imóveis, relatórios, artigos e mais ...

LOGIN CADASTRAR-SE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS · INICIANTES · CARTEIRA · RADAR · PRODUTOS E SERVIÇOS · FÓRUM · CONTEÚDO

ABCP11 R$ 77,04 -0,4%

GRAND PLAZA SHOPPING

SEGUIR

- Básico
- Comentários
- Cotações
- Score
- Dividendos
- Valor Patrimonial
- Cotistas
- Simulador Renda
- Juros Compostos

→ **rjmoretti**

Para mim também a melhor alternativa era a proposta antiga.
03/02/2021 11:40:40

→ **mrlimpo**

Se a CCP não está mal intencionada, porque (na nova proposta) não propôs que o novo fundo fosse aquele com participação dos cotistas pulverizados??

A proposta da CCP não só mantém os cotistas pulverizados respondendo pelo passivo fiscal, como também reduz em 10% o tamanho do fundo que será tributado pelo regime comum, cujas as cotas pertencerão integralmente à CCP.

A má intenção da CCP está estampada na cara. Só não vê quem não quer. Acrescento também que está sendo exemplar a atuação da RB, opinião minha.

E agora??? A CCP vai entrar com outra liminar para impedir a deliberação daquilo que ela propôs dentro da ação que suspendeu a deliberação anterior??? kkkk
03/02/2021 12:14:14

→ **snapdragon**

ABCP11 - Grand Plaza Shopping

clubefii.com.br/fiis/ABCP11#comentarios

CLUBEFii

Busca de FIIs, imóveis, relatórios, artigos e mais ...

LOGIN CADASTRAR-SE

FUNDOS IMOBILIÁRIOS INICIANTES CARTEIRA RADAR PRODUTOS E SERVIÇOS FÓRUM CONTEÚDO

ABCP11 R$ 77,99 +0,67%

GRAND PLAZA SHOPPING

SEGUIR

- Básico
- Comentários
- Cotações
- Score
- Dividendos
- Valor Patrimonial
- Cotistas
- Simulador Renda
- Juros Compostos
- Liquidez

→ **mrlimpo**

@snapdragon,

Como eu disse é minha opinião, mas me refiro desde o início do imbróglio com a CVM.

Tive acesso integral ao processo administrativo que deu causa à autuação. O fundo se submeteu a duas ações fiscais recentes antes da exigência da CVM e teve antes duas instituições financeiras de renome como administradores - Unibanco e Itaú. Então o que aconteceu aqui, por conta da mudança de entendimento da CVM/RFB, aconteceria independente de qual fosse o administrador do fundo.

Sobre preocupações também não tenho, até porque meu p.m. é inferior ao preço de mercado, além de ter cacife suficiente para aumentar a posição acaso o preço da cota caia irracionalmente.

Tenha em mente que se trata de um ativo premium. Se não se fosse um ativo premium a própria CCP tratava de alienar o percentual de cotas que ultrapassa os 25% e resolvia o problema. Só que não. A CCP quer manter os cotistas pulverizados respondendo pelo passivo fiscal e quer também reduzir em 10% o tamanho do fundo que será deles e tributado pelo regime comum.

Ou seja, mais uma vez, a má intenção da CCP está estampada na cara e a RB fez muito bem em escancarar essa postura da CCP.

Pra quem não teve acesso ao artigo do Valor: https://valor.globo.com/financas/noticia/2021/01/26/ccp-vai-a-justica-para-barrar-cisao-de-fundo-imobiliario.ghtml

03/02/2021 13:32:30 (Última Edição)

→ **rjmoretti**

Digite aqui para pesquisar 18:57 11/02/2021

WALD
ANTUNES VITA LONGO BLATTNER

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL E DE CONFLITOS RELATIVOS À ARBITRAGEM DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Tutela Antecipada Antecedente nº 1001084-19.2020.8.26.0228

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ("FII Grand Plaza" ou "Fundo"), já qualificado nos autos da ação em referência, que move a CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP"), contra si e a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Rio Bravo" ou "Administradora"), vem, respeitosamente, por seus advogados, com fundamento no art. 1.022, II, do CPC, opor EMBARGOS DE DECLARAÇÃO em face da decisão proferida às fls. 1269/1271, a fim de que, com as devidas vênias, sejam sanados os vícios a seguir expostos.

I. BREVE SÍNTESE DO PROCESSADO

1. Trata-se de tutela de urgência ajuizada pela CCP com o objetivo único de suspender a cisão parcial e a criação do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall ("Novo Fundo"), deliberadas por mais de 2.000 (dois mil) cotistas independentes do FII Grand Plaza na Consulta Formal nº 01/2020 ("Consulta Formal 2020[1]"), cujo resultado fora divulgado em 21.12.20 pela Rio Bravo ("Fato Relevante[2]"), em benefício de um universo de mais de 20.000 (vinte mil) cotistas.

2. Em suas razões, a CCP sustentou seu pedido em alegações de que as matérias da Consulta Formal nº 01/2020 ***(i)*** teriam sido deliberadas com intuito de fraudar a Receita Federal e prejudicar os cotistas atuais e futuros do Fundo; ***(ii)*** prejudicariam também a própria CCP, impedida de exercer direito de voto e de apresentar alternativa à cisão parcial proposta pela Administradora do Fundo, no âmbito da restruturação.

[1] Fls. 345/423.
[2] Fls. 470/472.

3. A despeito da inexistência de bases fáticas e jurídicas a amparar a gravosa medida de urgência pleiteada pela CCP, o Juiz plantonista, em cognição sumária, houve por bem conceder a tutela, exclusivamente "*para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo*".

4. Veja-se: a decisão apenas suspendeu os efeitos das deliberações da Consulta Formal 01/2020, e tão somente para impedir a cisão e a subsequente emissão de cotas.

5. Apontou-se, para tanto, que o perigo de dano seria supostamente irreversível e atingiria "*terceiros adquirentes das cotas a serem emitidas eventualmente pelo novo fundo*"[3].

6. A CCP, na sequência, apresentou sua proposta alternativa à cisão parcial do FII Grand Plaza, consistente na segregação das cotas do Grand Plaza Shopping de sua propriedade, a qual passaria compor 21,24% do Fundo já existente, e a totalidade do patrimônio de novo fundo de investimento imobiliário, correspondendo a 51% do imóvel ("Proposta Alternativa"[4]).

7. Diante da apresentação da Proposta Alternativa, a Administradora resolveu, em integral respeito à tutela de urgência e buscando verificar a intenção dos demais cotistas quanto às alternativas societárias, realizar, em 02.02.2021, a convocação da Consulta Formal nº 01/2021 ("Consulta Formal 2021"[5]), por meio da qual submeteu-se, em síntese, a seguinte ordem do dia à deliberação dos cotistas do FII Grand Plaza:

I.A. **aprovar** a participação da CCP na votação das propostas de restruturação do Fundo, constantes da Consulta Formal nº 01/2021, nos termos do art. 24, VI, e §2º, II, da Instrução CVM nº 472;

I.B. **aprovar** a Proposta Alternativa apresentada pela CCP, consistente na cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 51% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, a ser detido exclusivamente pela CCP;

[3] fls. 473/475.
[4] fls. 1120/1130.
[5] fls. 1192/1234.

II.C. apenas caso não aprovada a matéria do item (I.B), **ratificar** a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020;

II.D. **ratificar** o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal nº 01/2020, nos termos do art. 24, caput, e §§ 1º e 2º, II, da Instrução CVM nº 472/08; e

II.E. caso as propostas constantes dos itens (I.B) e (II.C) acima não sejam aprovadas, ou não seja obtido o quórum necessário, **autorizar** a Administradora a praticar todos os atos necessários com o objetivo de alienação parcial ou integral do empreendimento Grand Plaza Shopping.

8. A intenção era absolutamente legítima, tanto que foi informada espontaneamente a esse MM Juízo (fls. 1192/1197, 1235/1237): verificar, respeitando-se os estritos limites da decisão liminar – logo, sem dar qualquer andamento à cisão cujos efeitos estão suspensos –, qual é o entendimento dos demais cotistas sobre ***(i)*** a proposta apresentada pela CCP; e ***(ii)*** em caso de negativa, qual a proposta que lhes parece mais plausível. Inclusive, frise-se que, se aprovada a proposta da CCP, ocorrerá a perda superveniente de objeto desta demanda.

9. Irresignada e, como lhe é usual, omitindo a importante circunstância da expressa ressalva constante da Consulta Formal 2021 e destes autos sobre a necessidade de cumprimento, em qualquer hipótese, da decisão liminar proferida às fls. 473/475, a CCP alegou que a Consulta Formal 2021 descumpriria essa decisão liminar, requerendo, assim, a retirada dos itens I.A, II.C e II.D de sua ordem do dia.

10. Não obstante o único e exclusivo intuito da Consulta Formal 2021 seja o de verificar qual a proposta de restruturação do Fundo que os cotistas minoritários do Fundo entendem ser mais vantajosa, esse MM. Juízo deferiu o novo pedido da CCP de "*ampliação dos efeitos da r. decisão de fls. 473/475, para imediata retirada da consulta formal 01/2021 as deliberações indicadas pelos itens 'I.A', 'II.C', II.D e 'II.E'*", sob o argumento de que houve o "*descumprimento da tutela de urgência concedida*".

11. É contra essa r. decisão que se voltam os presentes embargos de declaração.

II. AS OMISSÕES E ERRO MATERIAL DA R. DECISÃO EMBARGADA

A. As omissões quanto à expressa ressalva ao cumprimento da decisão liminar e à justificativa da efetiva violação da r. decisão liminar

12. Ao concluir que "*as requeridas pretendem deliberar questões que foram entregues ao Poder Judiciário e, em substituição à vontade das partes, serão decididas pelo Estado-Juiz*"[6], a r. decisão embargada, *com todas as devidas vênias*, incorreu em omissões.

13. Em primeiro lugar, a r. decisão embargada se omitiu, com todas as vênias, a respeito da ***ressalva expressa*** constante da convocação da Consulta Formal 2021, no sentido de que a decisão judicial teria obstado os efeitos das deliberações da Consulta Formal 2020. Desta forma, em nenhum momento, houve qualquer questionamento a respeito da autoridade da decisão liminar vigente, como resta claro da literalidade da Consulta:

> "(...) *diante da* ***suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da consulta formal nº 01/2020****, convocada em 30 de novembro de 2020 ("Consulta Formal 2020") como consequência da ação judicial ajuizada pela CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ("CCP") em face da Administradora e do Fundo ("Ação Judicial")*"[7].

14. Igualmente, as próprias Requeridas foram as primeiras a informar o *suposto* descumprimento em juízo (fls. 1192/1197, 1235/1237). Logo, é de todo *ilógico* cogitar descumprimento de uma decisão liminar nestas circunstâncias.

15. Nesse sentido, ainda, em resposta à manifestação da CCP, o Fundo reiterou que estão "*por ora* ***suspensos todos os atos executórios para implementação das futuras deliberações até que sobrevenha decisão final nesta ação***"[8].

16. Assim, não se pode cogitar, no caso, qualquer intenção das Requeridas em transfigurar o conteúdo das deliberações da Consulta Formal 2021 com a finalidade de descumprir a r.

---

[6] Fl. 1270.
[7] Fl. 1199.
[8] Fl. 1263.

decisão liminar. Pelo contrário, como demonstrado, aqui, busca-se, sempre respeitando a decisão judicial vigente, apurar a manifestação de vontade ciente dos cotistas minoritários.

17. Tanto é assim que a r. decisão ainda incorreu em uma segunda omissão: não expôs de que forma a Consulta Formal 2021 importa em descumprimento da r. decisão liminar. De que forma a nova Consulta esbarraria nas "*questões que foram entregues ao Poder Judiciário*".

18. No ponto, lembre-se: a liminar apenas suspendeu os efeitos das deliberações da Consulta Formal 01/2020, e tão somente para impedir a cisão e a subsequente emissão de cotas. Para apontar qualquer descumprimento, pois, teria que se demonstrar como os itens da Consulta Formal 2021 poderiam levar à cisão ou à emissão das novas cotas mesmo com a ressalva da existência da decisão. Sem fazê-lo, não há como concluir pelo descumprimento.

19. A bem da verdade, ao se omitir a respeito das ressalvas acima, a r. decisão embargada sem fundamentação, impede o livre direito de manifestação dos cotistas, direito que lhes é assegurado pelos arts. 18 e 21 da Instrução CVM nº 472/08, o que não é cabível.

20. Assim, estando as Requeridas e os próprios cotistas cientes previamente dos efeitos da decisão liminar, a Consulta Formal 2021, em nenhum momento, buscou esvaziar a primeira, mas tão-somente dar subsídio ao Judiciário sobre a manifestação de vontade dos cotistas.

21. No ponto, lembre-se que a própria CCP ajuizou a presente ação destacando a necessidade de proteção dos interesses dos cotistas minoritários. E é exatamente com o intuito de que a decisão final dessa ação considere a posição da coletividade dos cotistas do Fundo sobre as questões controvertidas nesse litígio, que se buscou, através da Consulta Formal 2021, verificar a vontade inequívoca dos cotistas a respeito da restruturação do FII Grand Plaza.

22. Ora, e qual seria a única maneira de possibilitar a manifestação de mais de 20 mil cotistas? Por óbvio, não será convocando as cerca de 20 mil pessoas a se manifestarem nesses autos, mas através do *meio já regulamentado pela Instrução CVM nº 472/08* e previsto expressamente no regulamento do Fundo, ou seja, através de uma Consulta Formal.

23. Por fim, no tocante à questão do conflito de interesses, a própria ordem do dia é mais que suficiente para afastar qualquer tentativa de esvaziar a discussão, quanto ao que também se omitiu a r. decisão ora embargada.

24. Isso porque, nos exatos termos do art. 24, VI, e §2º, II, da Instrução CVM nº 472[9], buscou-se apenas averiguar se os cotistas concordariam com a participação da CCP nas deliberações sobre a restruturação do Fundo. E, logicamente, tal deliberação apenas teria o efeito de afastar a situação de conflito de interesses do cotista majoritário, ***sem qualquer prejuízo à decisão final nesta ação***.

25. Assim, sanadas tais omissões, de rigor a reforma da r. decisão ora embargada.

B. Decisão extra petita sobre o item II.E da Consulta Formal 2021

26. Igualmente, a r. decisão embargada incorreu em vício ao decidir pela "*ampliação e aplicação para a Consulta Formal 01/2021, com* ***exclusão*** *dos itens "I.A", "II.C", "II.D" e,* ***como consequência, do "II.E" das deliberações da ordem do dia da Consulta Formal 2021***"[10], porquanto evidentemente *extra petita*.

27. E o motivo é simples: a CCP formulou pedido ***exclusivamente*** consistente em "*retirar imediatamente o item 'II.C' da ordem do dia da Consulta Formal nº 01/2021*", como "*também os itens 'I.A'e 'II.D'*"[11], sem se pronunciar a respeito do referido item II.E.

28. De todo modo, cumpre destacar que também a deliberação do item II.E. da ordem do dia da Consulta Formal 2021 não representa qualquer descumprimento à decisão liminar vigente. Isso porque, assim como as deliberações restantes, é inexistente o intuito de

[9] Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo. (...) § 2º **Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:** (...) II – **houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia**, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;
[10] Fl. 1270.
[11] Fls. 1254/1255.

implementação das deliberações até decisão final desse MM. Juízo, como devidamente ressalvado pela Administradora na convocação.

29. Ademais, e mais importante, assim como o item I.B, a referida deliberação não guarda qualquer relação com a Consulta Formal 2020, objeto desta ação, de modo a tornar o *único fundamento da r. decisão embargada*, no sentido de que "*as requeridas pretendem deliberar questões que foram entregues ao Poder Judiciário*"[12], absolutamente inaplicável ao item II.E.

III. CONCLUSÃO E PEDIDO

30. Tem-se, pois, a seguinte situação:

(i) Informando expressamente a todos sobre a decisão liminar vigente, que suspendeu os efeitos da Consulta Formal 2020;

(ii) Convocou-se a Consulta Formal 2021 a fim de *unicamente* apurar a vontade dos cotistas sobre a restruturação do Fundo;

(iii) Logo, ressalvou-se expressamente que a execução de quaisquer das deliberações está condicionada à reforma da decisão liminar vigente;

(iv) Nada obstante, **omitindo a existência da ressalva expressa**, a CCP alegou violação da decisão liminar pela convocação da Consulta Formal 2021 sem sequer apontar em que tal Consulta Formal importaria em violação à decisão;

(v) Induzida a erro pela CCP, sobreveio a r. decisão ora embargada, que reconheceu o descumprimento da decisão liminar;

(vi) Nesse cenário, impõe-se sejam sanados as **omissões e o erro material da r. decisão embargada, ao concluir pelo descumprimento da decisão liminar sem considerar a ressalva constante da Consulta Formal 2021 ou expor em que consistiria tal descumprimento**.

31. Por todo o exposto, o FII Grand Plaza **requer**, com a *devida vênia*, sejam acolhidos os presentes embargos de declaração, com efeitos infringentes, a fim de que, sanando-se os vícios apontados, seja ***(i) reconhecida*** a ausência de descumprimento da decisão liminar de fls. 473/475, nos termos da ressalva constante da Consulta Formal 2021, e, logo, afastada a

[12] Fl. 1270.

aplicação de multa diária; bem como ***(ii) mantida*** a votação de todos os itens da ordem do dia da Consulta Formal 2021 pelos cotistas, com a expressa ressalva de que, em qualquer hipótese, será respeitada a r. decisão liminar, enquanto estiver vigente.

Termos em que,
Pede deferimento

São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

ARNOLDO WALD FILHO
OAB/SP 111.491-A

BERNARDO CAVALCANTI FREIRE
OAB/SP 291.471

warde advogados

EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA EMPRESARIAL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO – SP

Autos nº 1001084-19.2020.8.26.0228

CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, já qualificada nos autos da demanda em epígrafe, ajuizada contra **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRO**, vem, por seus advogados, nos termos do art. 303, § 1º, I, do CPC, apresentar **aditamento à inicial**, o que faz nos seguintes termos.

São Paulo
Alameda Itu, 852 - 7º andar - CEP 01421-002
Jardim Paulista - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 8207 | 5594 8207
Fax: 55 (11) 3061 9590

Brasília
SHIS QL 26, Conjunto 6, Lote 19
CEP: 71665-165 – Brasília – DF – Brasil
Tel.: 55 (61) 3322 6408 | 3037 1229

warde.com.br

warde advogados

[I]
OS VÁRIOS VÍCIOS DE UMA MANOBRA

1. A presente demanda, originalmente ajuizada em caráter antecedente, decorreu da necessidade de se suspenderem os efeitos da *Consulta Formal nº 01/2020*, por meio da qual a Rio Bravo, na qualidade de administradora do FII Grand Plaza, convocou os cotistas a se manifestarem acerca de proposta de cisão parcial do fundo que, ao fim e a cabo, tinha o objetivo de impor à CCP o eventual passivo decorrente de controvérsia tributária. Tudo isso sem que fosse dado a essa última a possibilidade de votar em tal deliberação, apesar de ser a CCP titular de mais de 61% das cotas emitidas pelo fundo.

2. Obstada referida manobra por força de **6 (seis) decisões judiciais**, pelas quais se suspendeu referida deliberação, a Rio Bravo não se aquietou. Pelo contrário. Diante da impossibilidade de implementar a cisão parcial, tal como proposta na *Consulta Formal nº 01/2020*, a requerida buscou então "ratificar" referida deliberação, eivada de diversos vícios. Essa tentativa não passou ilesa por esse n. Juízo, que cuidou de reprimi-la (fls. 1.269/1.271).

3. Por essa razão, a presente emenda visa a, além de reiterar e complementar as razões pelas quais a *Consulta Formal nº 01/2020* deve ser anulada – confirmando-se a tutela provisória ora vigente –, requerer que também esse n. Juízo declare a ilegalidade dos atos perpetrados em via de ratificar a posição tomada pela Rio Bravo quando da deliberação impugnada, impedindo-a de cercear o direito de voto da CCP e obstando, de vez, sua tentativa de ratificar cisão completamente ilegal.

[II]
O CONTEXTO DA PROPOSTA DE CISÃO DA RIO BRAVO E A CONSULTA FORMAL DE 2020

4. Convém, de início, rememorar o contexto da cisão impugnada. O FII Grand Plaza é o fundo de investimento imobiliário proprietário de 98,6% do Grand Plaza Shopping, empreendimento imobiliário localizado na cidade de Santo André/SP.

warde advogados

61,41% das cotas do FII Grand Plaza são titularizadas pela CCP, ao passo que as demais cotas estão distribuídas entre 21.323 cotistas (fls. 62).

5. Desde 2006, o fundo é administrado pela Rio Bravo, do que decorre ser dela a responsabilidade pela aderência do FII Grand Plaza à legislação e à regulamentação aplicáveis, inclusive às normas atinentes ao direito tributário, estando sujeita a responder por ilegalidades praticadas no curso das atividades do fundo, conforme dispõe o art. 4º[1] da Lei nº 9.779/99.

6. Essa mesma Lei, em seu art. 2º[2], determinou que um fundo de investimento imobiliário está sujeito à tributação aplicável a pessoas jurídicas caso aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista com mais de 25% de suas cotas. A CCP não construiu o Grand Plaza Shopping, vez que a edificação do shopping já existia previamente. Porém, controvérsias acerca de seu anterior vínculo societário com tal construtor suscitou dúvidas da Receita Federal acerca de seu correto enquadramento tributário.

7. Não obstante, o FII Grand Plaza, sob orientação da Rio Bravo, recolhera tributos consoante a regulação típica de fundos de investimento imobiliário, ou seja, sem recolher os tributos que lhe caberia se fosse pessoa jurídica. Por outro lado, a CCP, por consistir em pessoa jurídica, sempre sujeitou seus rendimentos relativos ao FII Grand Plaza à legislação tributária aplicável a esse tipo de sujeito passivo, tributando-os como receita de pessoa jurídica. A CCP então nunca se beneficiou da isenção de rendimentos de FII dada aos cotistas pessoas-físicas.

8. O recolhimento de tributos foi realizado dessa forma ao longo de muitos anos, até que, em 2019, a Receita Federal lavrou auto de infração contra FII Grand

[1] "Art. 4º Ressalvada a responsabilidade da fonte pagadora pela retenção do imposto sobre os rendimentos de que trata o art. 16 da Lei no 8.668, de 1993, com a redação dada por esta Lei, fica a instituição administradora do fundo de investimento imobiliário responsável pelo cumprimento das demais obrigações tributárias, inclusive acessórias, do fundo".

[2] "Art. 2º Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei nº 8.668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo".

warde advogados

Plaza, CCP, na qualidade de cotista do fundo, e sua administradora Rio Bravo, no qual indicava débito tributário no valor de R$ 158 milhões (fls. 82/344).

9. Apesar de a CCP entender que a posição do Fisco não merece guarida, a tributação adotada pelo FII Grand Plaza, sob a administração da Rio Bravo, foi questionada pelo Fisco e encontra-se em discussão na seara administrativa.

10. Essa era situação enfrentada pelo FII Grand Plaza até que a CCP e os demais cotistas foram surpreendidos com a convocação da *Consulta Formal nº 01/2020* pela Rio Bravo em 30.11.2020 (fls. 345/423), por meio do qual a Rio Bravo solicitou que os cotistas se manifestassem, entre 03.12.2020 e 20.12.2020, acerca de duas matérias:

> "(i) Aprovação da cisão parcial do Fundo, com a versão do acervo cindido, que representa 38,59% do patrimônio do Fundo, para um novo fundo de investimento imobiliário ("Fundo Pulverizado" ou "Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall"), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a ser detido exclusivamente por cotistas pulverizados, assim entendidos todos aqueles que detêm participação inferior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo;
>
> (ii) Aprovação da emissão de novas cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Mall, no montante total de R$ 5.999.972,06, correspondentes a 68.197 novas cotas, em série única, sendo que o valor individual de emissão de cada cota será de R$ 87,98" (fls. 345/346).

11. O mecanismo de consulta formal nada mais é do que uma assembleia condominial dos cotistas do FII Grand Plaza, realizada a distância, na qual os votos dos cotistas são proferidos por meio do preenchimento de um formulário enviado à administradora do fundo[3]. Ou seja, a Rio Bravo convocou assembleia para que os cotistas deliberassem sobre a sua proposta de cisão parcial do FII Grand Plaza, com a reversão da parcela cindida a um novo fundo de investimentos imobiliário, que passaria a ser proprietário de 38,05% do Grand Plaza Shopping ("Novo FII"). As cotas do Novo FII seriam, na sequência, subscritas e integralizadas pelos cotistas e, então, passariam

[3] Regulamento do FII Grand Plaza, Artigo 40 - 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.

warde advogados

a ser negociadas no mercado por meio do sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (atual denominação da BM&FBovespa).

12. Diante da ilegalidade evidente da operação de cisão parcial do FII Grand Plaza – que será detalhada abaixo –, a CCP, **cotista majoritária do referido fundo**, apresentou, em 18.12.2020, manifestação de **voto contrário** aos itens incluídos na ordem do dia. Qual não foi a surpresa da CCP, ao ver, em 21.12.2020, o resultado da Consulta Formal no qual constava que **o seu voto não havia sido computado pela Rio Bravo** (fls. 470/472):

> "Diante do manifesto **conflito de interesse e da ausência de alinhamento**, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal" (fls. 471 – destacou-se).

13. Do trecho transcrito, nota-se que a Rio Bravo consideraria haver "alinhamento de interesses" tão somente se a CCP votasse favoravelmente às matérias sujeitas à deliberação, o que não poderia ser mais incorreto. Mas não é só, a Rio Bravo abusou da sua qualidade de administradora do fundo para afastar ilegalmente o voto da CCP ainda que não tenha poderes ou autorização para tanto.

14. Expostas as razões pelas quais referida medida – que seria implementada durante o recesso judiciário – deveria ser suspensa, o MM. Juízo plantonista de primeiro grau entendeu por bem **conceder a liminar** pleiteada pela CCP em 22.12.2020, consignando o seguinte:

> "Ante o acima exposto, a fim, mormente, de evitar perecimento de eventual direito da parte autora, forte no disposto no artigo 300 do CPC, defiro a tutela provisória de urgência, de ordem cautelar, **para determinar que sejam suspensos os efeitos das deliberações tomadas por oportunidade da Consulta Formal número 01 de 2020, impedindo-se a cisão do FII Grand Plaza e a emissão das cotas pelo Novo Fundo até decisão final a ser proferida neste processo**, servindo a cópia desta decisão, assinada digitalmente, juntamente com a cópia da inicial e dos seus anexos, como mandado-decisão/ofício a ser instruída pela autora ou por seus advogados constituídos nos autos junto aos réus na forma legal" (fls. 474/475 – destacou-se).

15. A Rio Bravo não aceitou bem a interrupção judicial do seu projeto de cisão, razão pela qual, em cinco oportunidades sucessivas, pleiteou a reconsideração da tutela de urgência em questão.

16. Nenhuma delas terminou por prosperar, convém salientar, já que a r. decisão proferida no plantão judicial (fls. 473/475) foi **integralmente mantida**, tanto por esse nobre Juízo (fls. 1.118), quanto pelo MM. Juízo *ad quem*, nos autos do agravo de instrumento nº 2303136-97.2020.8.26.0000 (cf. fls. 1.256/1.259), tendo-se confirmado, em todos os casos, a suspensão dos atos de cisão do FII Grand Plaza.

17. Abaixo, então, a CCP demonstrará que tal deliberação deve ser anulada, confirmando-se a liminar atualmente vigente e ratificada em mais de uma oportunidade.

[III]
PROPOSTA DE CISÃO DESMEDIDA
E O SILENCIAMENTO DA CCP PELA RIO BRAVO

18. Conforme já se adiantou acima, a *Consulta Formal nº 01/2020* (fls. 345/423), pela qual a Rio Bravo convocou os cotistas do FII Grand Plaza a deliberarem acerca de sua proposta de cisão parcial, padece de manifestos vícios, que ensejam sua invalidação e que consistem na ilegalidade do **conteúdo** da deliberação e da **forma** pela qual a Rio Bravo conduziu a votação que a aprovou. Isso se dá por quatro diferentes fundamentos, que serão detidamente demonstrados abaixo.

[III.1] A CISÃO PARCIAL PROPOSTA PELA RIO BRAVO PODE AGRAVAR OS RISCOS TRIBUTÁRIOS A QUE O FII GRAND PLAZA SE SUJEITA

19. Não obstante a Rio Bravo ter fundamentado seu *Protocolo e Justificativa de Cisão* referente à *Consulta Formal nº 01/2020* (424/433) na proteção dos cotistas pulverizados do FII Grand Plaza, fato é que sua proposta de cisão parcial não se prestará a esse fim, pois o Novo FII ainda poderá responder integralidade dos passivos do fundo original, aqui incluída, por óbvio, a controvérsia tributária decorrente do auto de infração acima referido (ainda em discussão, reitere-se).

20. Nesse sentido, muito embora o Protocolo feito pela Rio Bravo indique que "*a Cisão Parcial será realizada sem solidariedade, de maneira que o Fundo Pulverizado será responsável apenas pelas obrigações que lhe forem transferidas no*

warde advogados

âmbito da parcela cindida" (destacou-se), **tal afirmação é inverídica, uma vez que não se conhece a exata posição do Fisco sobre o assunto, e é capaz de ludibriar os demais cotistas do FII Grand Plaza**.

21. Afinal de contas, conforme prevê o art. 132 do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/66 – "CTN"), a pessoa jurídica de direito privado (ou condomínio especial, no presente caso) originada de fusão, transformação ou incorporação responde pelos débitos tributários do ente originário. *In verbis*:

> "Art. 132. A pessoa jurídica de direito privado que resultar de fusão, transformação ou incorporação de outra ou em outra **é responsável pelos tributos devidos até à data do ato** pelas pessoas jurídicas de direito privado fusionadas, transformadas ou incorporadas" (destacou-se).

22. E, a despeito de tal artigo não se referir expressamente à cisão de fundos de investimento, tal operação igualmente atrai e enseja a responsabilização do novo ente em relação aos passivos do ente cindido, conforme entendimento já consolidado do e. STJ[4].

23. Porém, mesmo diante da óbvia e clara constatação de que o Novo FII poderá responder pelos débitos do FII Grand Plaza, a Rio Bravo preferiu fazer vista grossa disso em seu protocolo, chegando inicialmente, conforme se indicou acima, a **afirmar o contrário do que se encontra disposto em lei**. Nada mais irresponsável.

24. A deliberação de cisão parcial proposta pela Rio Bravo apenas serviria para estender ao Novo FII a solidariedade em relação ao passivo teoricamente existente no FII Grand Plaza, com o agravante, ainda, de, supostamente, se operar um anteparo para tentar livrar parte dos cotistas desse passivo e para drenar parte do patrimônio do fundo. Essa situação, apesar de não impedir a responsabilização do Novo FII, dificulta a atuação da Receita Federal na eventual cobrança do débito tributário em discussão, fazendo com que o FII Grand Plaza e, indiretamente, a CCP, sua única cotista após a cisão, sejam os primeiros a assumir as consequências dessa manobra.

[4] Veja-se, a esse respeito, os seguintes e históricos precedentes: RESP nº 242.721/SC, RESP nº 970.585/RS e RESP nº 852.972/PR, pelos quais se fixou o entendimento de que o art. 132 do CTN comporta aplicação analógica na hipótese de cisão.

warde advogados

25. A eventual constatação de óbices ao ressarcimento da Receita Federal, *de per se*, ainda agravará tal passivo, pois pode ensejar a aplicação de penalidades ao FII Grand Plaza e também ao novo fundo, nos termos do art. 72 da Lei nº 4.502/1964[5] – o que se admite apenas como uma hipótese possível, que deve ser considerada pela Rio Bravo. Afinal, na hipótese de o Fisco entender, ainda que em tese, que houve alguma sorte fraude ou expediente dessa natureza, a Autoridade Fiscal poderá tentar aplicar multa de 150% sobre o valor do tributo não recolhido, conforme previsão do art. 44, I e §1º, da Lei nº 9.430/1966[6].

26. Ora, abstraída a dissimulada boa-fé que a Rio Bravo buscou passar aos cotistas do FII Grand Plaza, sua sugestão pela cisão tem a finalidade clara e declarada (porque constante do *Protocolo* – fls. 424/433) de se promover verdadeiro esvaziamento patrimonial do fundo, subtraindo-lhe, precisamente em razão da existência do auto de infração, cotistas e parte significativa de seu patrimônio para a estrutura cindida, a qual não estará livre desse possível ônus.

27. Seria ato de extrema ingenuidade pensar que essa estratégia – francamente pouco engenhosa – seria suficiente para isolar a controvérsia tributária em um único fundo, no qual seria deixado um único cotista – a CCP –, livrando-se, num passe de mágica, todos os cotistas minoritários e mantendo ilesa parte substancial dos ativos do FII Grand Plaza.

28. Mas o mais grave de tudo isso é que não apenas os cotistas minoritários que migrarem para o Novo FII serão atingidos por essa responsabilidade, mas também **todo e qualquer novo investidor** que venha a adquirir as cotas do novo fundo por meio da plataforma de negociação da B3. E a situação ganha ainda mais importância quando se tem em vista que a Rio Bravo pretende ofertar ao mercado em geral cotas de

[5] "Art. 72 Fraude é tôda ação ou omissão dolosa tendente a impedir ou retardar, total ou parcialmente, a ocorrência do fato gerador da obrigação tributária principal, ou a excluir ou modificar as suas características essenciais, de modo a reduzir o montante do impôsto devido a evitar ou diferir o seu pagamento".

[6] "Art. 44 [...] § 1º O percentual de multa de que trata o inciso I do caput deste artigo será duplicado nos casos previstos nos arts. 71, 72 e 73 da Lei nº 4.502, de 30 de novembro de 1964, independentemente de outras penalidades administrativas ou criminais cabíveis".

warde advogados

um FII com uma vultosa controvérsia fiscal **sem fazer qualquer ressalva ou alerta aos ingressantes no novo fundo a respeito da existência desse litígio**.

29. Esse vício de conteúdo, por si só, já justifica anulação das deliberações tomadas por força da Consulta Forma nº 01/2020.

[III.2] A CISÃO PARCIAL PROPOSTA PELA RIO BRAVO É DESPROPORCIONAL E INJUSTA E NÃO CONTOU COM O VOTO DA COTISTA PREJUDICADA

30. A disciplina da cisão de fundos de investimento, para além das disposições específicas das normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), se aproveita, quando não se verifica conflito, da disciplina prevista na Lei nº 6.404/76 (Lei das S.A. – "LSA"). Nesse sentido, o art. 229, §5º, da mencionada lei assim dispõe:

> "Art. 229 (...) § 5º As ações integralizadas com parcelas de patrimônio da companhia cindida serão atribuídas a seus titulares, em substituição às extintas, na proporção das que possuíam; **a atribuição em proporção diferente requer aprovação de todos os titulares**, inclusive das ações sem direito a voto" (destacou-se).

31. Nesse ponto específico, a lógica adotada para as companhias é totalmente aplicável aos fundos de investimento, uma vez que a operação terá efeito patrimonial relevante para todos os cotistas, principalmente para a CCP que, ao fim e a cabo, será titular de cotas de um fundo com enorme controvérsia tributária.

32. Ou seja, a cisão parcial do FII Grand Plaza sugerida pela Rio Bravo é irregular, uma vez que é desproporcional e que **não contou com o voto afirmativo do cotista prejudicado**, que passará a ser o único cotista de fundo de investimento com enorme contingência – ainda que ela não esteja materializada e que se confie na sua revisão – e terá a sua participação reduzida a zero no Novo FII, "limpo".

33. Em uma cisão parcial regular, a participação percentual dos cotistas deve ser respeitada em relação à parcela cindida. Isso quer dizer que, sendo a CCP titular de cerca de 61% das cotas do fundo original, ela deveria ser titular do mesmo percentual no acervo cindido, a não ser que o cotista que tenha a sua participação reduzida expresse a sua concordância. Não foi o que a Rio Bravo propôs e, *manu militari*,

implementou, o que foi coibido por esse n. Juízo. Eis aqui o primeiro vício relativo à forma com a qual a deliberação impugnada se dera.

[III.3] A NÃO CONTABILIZAÇÃO DO VOTO DA CCP, PELA RIO BRAVO, É ILEGAL

34. A CCP, diante dos riscos da operação apresentada pela Rio Bravo, bem que tentou, mediante o regular exercício de seu direito de voto referente à *Consulta Formal nº 01/2020*, opor-se a tal proposta. É o que se vê na manifestação de voto contrário apresentada em 18.12.2020 (fls. 461/465), pela qual se requereu tanto o cancelamento da *Consulta Formal nº 01/2020*, como também a rejeição da proposta por força de seu voto contrário (fls. 466/469).

35. Entretanto, apresentada tal manifestação à Rio Bravo, essa última, em ato de franco totalitarismo, desconsiderou o voto afirmando haver "*manifesto conflito de interesse*" e "*ausência de alinhamento*" (fls. 473/475) por parte da CCP. Ou seja, a Rio Bravo, de forma totalmente potestativa e sem qualquer sorte de fundamentação específica, decidiu expropriar as cotas de titularidade da CCP, uma vez que impediu esta de exercer legitimamente os direitos políticos decorrentes de tais títulos. E assim o fez tão somente porque a CCP é titular de cotas em montante suficiente para reprovar a proposta da Rio Bravo.

36. A Rio Bravo, porém, em hipótese alguma, poderia ter deixado de contabilizar a manifestação de voto da CCP, qualquer que fosse seu conteúdo ou mesmo o da deliberação em questão.

37. Não existe um único regramento, onde quer que seja, que confira tal poder à Rio Bravo. **Não há qualquer dispositivo no direito brasileiro que autorize uma administradora de fundo de investimento imobiliário a não contabilizar, a qualquer título, o voto de um de seus cotistas**. Essa é uma prerrogativa que só a Rio Bravo instituiu em seu benefício e que, bem por isso, não pode mesmo ser mantido.

38. E a CVM manifestou-se justamente no sentido de atribuir tal prerrogativa tão somente ao cotista votante, afirmando expressamente, em absoluto e sem ressalvas, que:

warde advogados

> "**Para a CVM, compete ao próprio cotista a declaração de seu impedimento de voto em relação a uma determinada matéria submetida à apreciação da assembleia geral**, sem prejuízo da apuração de sua responsabilidade em caso de descumprimento dessa regra. Paralelamente, **a CVM entende que não compete nem ao administrador, nem ao gestor, nem ao presidente da mesa da assembleia a contestação do exercício do direito de voto por qualquer cotista**" (fls. 947 – destacou-se).

39. Trata-se de trecho do Relatório de Análise Proveniente da Audiência Pública SDM Nº 07/14 – Processo CVM Nº RJ 2012-6197, datado de 2015[7], pelo qual a CVM, após ter aberto audiência pública para a coleta de manifestações acerca de propostas de alterações da ICVM nº 472/08, que regula os FII, manifestou-se sobre as sugestões apresentadas pelo público em geral.

40. E vale observar que a CVM se manifestou inclusive sobre **questionamento ali formulado pela própria Rio Bravo sobre essa exata questão quanto ao conflito de interesses no bojo das assembleias de cotistas dos FII**, qual seja, a discussão quanto a quem competiria a verificação da situação de conflito de interesses de um cotista de FII (fls. 1.026/1.049).

41. Nesse sentido, a Rio Bravo, naquela oportunidade, afirmara à CVM que *"não restou claro quem deverá declarar o impedimento do cotista, ou seja, se será o próprio cotista que deverá ser declarar impedido, ou se o administrador ou demais cotistas que devem indicar o conflito*" (fls. 1.036/1.037 – destacou-se).

42. Por essa razão, a requerida, ela mesma, solicitou à CVM "*esclarecimentos a este respeito*". Referida autarquia então informou à Rio Bravo que **a qualquer administradora de FII não é dada a possibilidade de realizar tal juízo de valor e de simplesmente não contabilizar um voto com base no fundamento de conflito** (fls. 947). Ou seja, a própria Rio Bravo perguntou à CVM se ela poderia, na administração de seus fundos, exercer esse poder de rejeitar os votos dos cotistas que ela considerasse conflitados. E a CVM não poderia ter sido mais clara ao afirmar que **não**, esse não é um poder dado aos administradores de fundos de investimentos.

[7] Vale dizer, tal pronunciamento se deu cinco anos depois de a CVM ter fixado seu entendimento acerca do conflito formal de interesses de acionistas, com base na LSA. Ou seja, esse entendimento não se aplica à situação concreta, concernente a um FII.

warde advogados

43. Esse é, sem tirar nem pôr, o caso dos autos.

44. É dizer, então, que não é permitido à Rio Bravo, na qualidade de administradora do FII Grand Plaza, deixar de contabilizar o voto da CCP, cotista que exerceu seu voto regularmente.

45. E o próprio Ofício-Circular CVM/SIN 04/19, a que a Rio Bravo faz referência para balizar seu cômputo de quórum de deliberação[8], é também expresso em destacar que apenas "*eventuais participações detidas por* ***investidores que se declarem conflitados*** *não devem ser consideradas para efeitos do cômputo*" (fls. 1.050 – destacou-se).

46. Logo, porque o voto da CCP tem o condão de **alterar o conteúdo da deliberação** constante na *Consulta Formal nº 01/2020*, sua não contabilização, pela Rio Bravo, consiste em vício de forma intransponível, a justificar sua anulação.

47. Aliás, tamanha a ilegalidade do ato da administradora que a própria Rio Bravo, em sua última manobra contra a CCP, optou por abandoná-lo, atribuindo agora à assembleia geral de cotistas o poder de realizar tal juízo acerca do direito de voto da requerente (cf. capítulo V abaixo).

48. Referida posição, como se detalhará abaixo, igualmente não prospera, pois, reitere-se novamente, **a declaração de impedimento de voto só é dada ao próprio cotista votante** e, no limite, os demais cotistas podem apenas autorizar o exercício de seu direito de voto na hipótese de não concordarem com o impedimento autodeclarado, nunca o tolher.

49. Mesmo na hipótese de um cotistas deixar de reconhecer seu próprio conflito, a CVM, justamente para não dar margem a arbitrariedades como a que ora se busca evitar, **proibiu qualquer sorte de autotutela**, assegurando aos cotistas prejudicados, por outro lado, o direito de postular indenização por perdas e danos

[8] "Diante do manifesto conflito de interesse e da ausência de alinhamento, a Administradora informa que o voto da CCP não foi computado por manifesto conflito de interesses entre a CCP, o Fundo e os demais Cotistas Pulverizados em relação às matérias previstas na Consulta Formal. Em caso de voto de cotista conflitado, a Administradora deve observar a forma de cálculo de cômputo de votos previsto no Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN" (fls. 576 – destacou-se).

contra aquele que deixou de reconhecer seu próprio conflito, caso se entenda ser o caso de prolação de voto abusivo.

[III.4] CONFLITO DE INTERESSES DA CCP INEXISTENTE

50. Indo além, mesmo que fosse dado à Rio Bravo avaliar eventual situação de conflito, fato é que **a CCP, enquanto mera cotista do FII Grand Plaza, ocupa a mesma posição que todos os demais cotistas**.

51. A Rio Bravo, para rejeitar o voto da CCP, afirma apenas que ela estaria conflitada por não estar alinhada com os interesses da própria administradora.

52. Isso não é verdade, como visto, já que a CCP não tem interesse algum em que os cotistas minoritários continuem sujeitos a qualquer risco tributário. A manifestação contrária da CCP ao conclave, que, inclusive, foi muito bem explicada em sua manifestação de voto de fls. 566/574, se deve não só aos vários riscos inerentes à operação que a Rio Bravo quer levar a cabo, mas também à tentativa ardilosa de deixar a CCP responder sozinha pela controvérsia tributária **já existente**.

53. Afinal, a proposta da Rio Bravo, como se vê do documento circulado aos cotistas, denominado *Protocolo e Justificativa de Cisão Parcial de Fundo de Investimento Imobiliário* (fls. 529/540), não poderia ser mais clara ao dizer que o "Novo Fundo", criado apenas para os cotistas minoritários do FII Grand Plaza, **não herdaria** a controvérsia tributária então instaurada.

54. Se a Rio Bravo, após ser expressamente instada pela CCP a tanto, posteriormente fez ou deixou de fazer uma ressalva dizendo que *eventualmente*, e apenas *caso o fisco assim o entendesse*, os cotistas do novo fundo poderiam ser chamados para responder pelo passivo, isso é outra coisa.

55. Agora, para fins de aferição de um eventual conflito, está claro a não mais poder que a proposta feita pela Rio Bravo aos cotistas minoritários consistia na criação de um fundo novo *limpo*, completamente livre do possível passivo tributário até ali criado, que ficaria no fundo original, cujo único cotista e responsável imediato pelo pagamento seria justamente a CCP.

warde advogados

56. Daí também exsurge a dúvida: se a CCP estava conflitada, também não o estariam os cotistas minoritários? Não estariam eles agindo segundo o mais legítimo interesse próprio, contrário aos interesses do FII Grand Plaza?

57. Ora, não é contrário aos interesses do fundo original, nos termos do art. 24 da ICVM nº 472/08, que os cotistas minoritários **deixem** o fundo levando consigo quase 40% dos seus ativos? Pior: criando para o FII Grand Plaza o risco – mesmo que hipotético – de se ver às voltas o pagamento de uma multa no valor de 150% do débito tributário declarado pela Receita Federal, o que não se pode admitir nem mesmo como risco remoto.

58. Inclusive porque o supracitado dispositivo, como se extrai de sua leitura, somente inquina de "conflitado" o voto do cotista que é proferido **contrariamente aos interesses do fundo**, e não para os casos de mera divergência entre os cotistas quanto a uma deliberação específica. É o que se extrai com facilidade da simples leitura desse dispositivo:

> "Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
> §1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo:
> [...]
> VI – O cotista **cujo interesse seja conflitante com o do fundo**" (fls. 837 – destacou-se).

59. No caso em análise, o interesse da CCP, como se viu, mais do que não ir contra os interesses do FII Grand Plaza, acaba mesmo é **os corroborando**.

60. Até porque, mantida a atual proposta da Rio Bravo, o FII Grand Plaza não só estará exposto a todos os efeitos da lei tributária, mas, muito mais importante, a verdade é que **não é do interesse do FII Grand Plaza ter quase 40% do seu patrimônio subtraído para a criação de um novo fundo, sem que isso traga qualquer impacto para a questão tributária no âmbito do próprio FII Grand Plaza** ou lhe traga qualquer sorte de benefício.

61. Ora, caso a cisão seja mesmo levada a cabo como proposto, o FII Grand Plaza, que "herdará" o multimilionário débito tributário hoje tido como possível[9], **continuará sujeito às autuações da Receita Federal, com o agravante, ainda, de**

[9] Isso, é óbvio, caso ele se confirme, coisa com a qual a CCP claramente não concorda.

warde advogados

ser privado de 2/5 de seus ativos. Em outras palavras, com a cisão, o FII Grand Plaza não ganha rigorosamente nada, mas acaba perdendo parte significativa dos seus ativos e ainda corre o risco de levar um acréscimo substancial no montante a ser devido ao fisco, caso não logre êxito em reverter sua autuação.

62. E as manifestações nos autos do próprio FII Grand Plaza quanto a esse tema sequer devem ser consideradas uma vez que o fundo é representado pela Administradora, tendo sido a própria Rio Bravo que contratou os patronos que aqui representam o fundo.

63. É importante não confundir os interesses do FII Grand Plaza com os interesses do novo e ainda não criado FII, que pretende herdar apenas os ativos do fundo cindido, e que só faz refletir à risca os interesses exclusivamente dos cotistas pulverizados e da Rio Bravo. No limite, tal conflito claramente seria "bilateral", com todas as partes envolvidas conflitadas, inclusive (quiçá especialmente) os minoritários.

64. Por essa razão, o interesse da CCP não é em nada divergente daquele dos demais cotistas, até porque a cisão não lhe trará nenhum benefício, fator que é requisito para que se verifique conflito, ou seja, uma situação de vantagem de um dos cotistas em detrimento dos interesses do FII.

65. Tampouco convence a tese segundo a qual o art. 24 da ICVM 472/08 seria aplicável à CCP apenas e tão somente por ela ter sido incluída como responsável solidária no Auto de Infração em discussão, já que **referida solidariedade dar-se-ia apenas por ela ser cotista do FII Grand Plaza, tal como todos os demais, pulverizados ou não**. E isso, reitere-se, não lhe gera nenhum conflito em relação aos interesses do próprio FII Grand Plaza.

66. A bem da verdade, então, **conflito algum haveria com o FII Grand Plaza**, mesmo porque a discussão acerca de seu regime de tributação impacta tão somente seus cotistas.

67. Tratando-se da posição da **Rio Bravo**, essa última também **é responsável pelos débitos tributários do FII**, nos termos do art. 4º da Lei nº 9.779/99 – tanto que foi incluída como responsável solidária no Auto de Infração de fls. 187/447–, o que

igualmente imporia o conflito de seu próprio interesse em relação à cisão proposta e ao interesse do FII Grand Plaza.

68. No máximo, são os cotistas minoritários que, com a implementação de tal operação, estariam criando um anteparo – mesmo que inútil e perigoso – à sua responsabilização tributária. E, sendo assim, sujeitariam o FII e a própria CCP ao risco da imposição de multa decorrente de tal operação, aqui residiria sim **um conflito de interesses dos minoritários anuentes em relação aos do FII**. É evidente que eles votaram favoravelmente a uma operação que pode livrá-los de uma futura dívida e tornar a CCP integralmente responsável por tal contingência.

69. Em complemento, na hipótese de se reconhecer o conflito de interesses de todos os cotistas, não há impedimento de voto (conforme se indicará no capítulo V abaixo).

70. Por isso, nem mesmo o fundamento apresentado pela Rio Bravo para não contabilizar o voto da CCP procede, o que impõe também a anulação de tal deliberação.

[IV]
A ALTERNATIVA DA CCP À PROPOSTA DE CISÃO DA RIO BRAVO

71. A CCP, por sua vez, ciente do risco a que o FII Grand Plaza se sujeita – de ser novamente autuado em função de não recolher tributos como se pessoa jurídica fosse –, solicitou a um dos mais renomados escritórios de direito tributário do país, o Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados, a elaboração de uma **alternativa de reestruturação** que atendesse simultaneamente aos interesses de todos os cotistas do fundo, preservando, assim, o patrimônio comum da autora e dos cotistas pulverizados, sem lhes ensejar nenhum novo prejuízo.

72. Em 20.01.2021, a versão preliminar da proposta foi apresentada à requerente, que, naquela mesma data, a acostou aos autos desse processo (fls. 1.125/1.130), dando provas, assim, de sua boa-fé e de sua tentativa de encontrar alternativas viáveis que busquem mitigar o risco tributário que hoje recai sobre o FII Grand Plaza.

warde advogados

73. A proposta formulada pelos tributaristas consultados pela CCP tem o condão não apenas de **afastar o risco de novas autuações**, já que diminui a participação da autora no FII Grand Plaza a menos de 25% (percentual referido no art. 2º da Lei nº 9.779/99, ao qual a Receita Federal se apega para afirmar que a presença da CCP, no fundo, com 61% das suas cotas, desnatura sua condição de FII), como, ainda, **afasta os problemas e riscos que acompanhavam a proposta de cisão da Rio Bravo, ora suspensa**.

74. Esclareça-se muito rapidamente que a alternativa em questão prevê a redução da participação da CCP no fundo atual à fração de 21,24% das suas cotas.

75. Isso afastaria completamente qualquer alegação de violação ao art. 2º da Lei nº 9.779, segundo o qual "[s]*ujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário de que trata a Lei n. 8668, de 1993, que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do fundo*".

76. O restante da participação da CCP no FII Grand Plaza seria vertido para um novo fundo de investimento, onde ela seria a única cotista, e que seria tributado como uma pessoa jurídica comum, sem os benefícios legais, portanto, conferidos aos fundos de investimento imobiliários.

77. Essa foi a solução dada pelos especialistas em direito tributário do ilustre escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados:

> "V.Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.
>
> Segundo fomos informados, em virtude das autuações fiscais lavradas contra o FII ABCP 11 para a exigência de IRPJ, CSLL, PIS e COFINS sobre os seus resultados, avalia-se a possibilidade de cisão do FII ABCP 11 e a criação de um novo FII, por meio do qual a CCPSA manteria a sua participação excedente no Grand Plaza Shopping.
>
> Com isso, a CCPSA manteria 21,24% das cotas do FII ABCP 11, juntamente com os demais cotistas, restando a sua participação remanescente concentrada em um novo FII, que deteria 51%1 do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral" (fls. 1.125).

warde advogados

78. Ao tratar especificamente do atendimento, por essa estrutura, das condições previstas na Lei nº 9.779 para a concessão das vantagens fiscais ali disciplinadas, os tributaristas consultados pela requerente foram categóricos ao afirmar que essa nova proposta afasta qualquer risco de novas autuações fiscais contra o FII Grand Plaza, já que a CCP titulará, ali, menos de 25% de suas cotas:

> "Diante desse cenário, a questão que nos foi apresentada consiste em definir se o FII ABCP 11 atenderia às condições legais para ser submetido ao regime jurídicotributário dos fundos de investimento imobiliário, sem a aplicação do art. 2º da Lei n. 9.779.
>
> Desde já afirmamos que a estrutura atende de forma plena o disposto na referida norma, considerada a sua literalidade e também a sua finalidade" (fls. 1.126 – grifou-se).

79. Essa é, pois, a contraproposta que deveria ter sido levada à deliberação dos demais cotistas do FII Grand Plaza. O que se sucedeu após sua apresentação, pela CCP, porém, foi uma nova manobra da Rio Bravo para **requentar** sua proposta original.

[V]
NOVA ILEGALIDADE:
A CONSULTA FORMAL DE 2021

80. A liminar concedida em caráter antecedente nesses autos não impediu a Rio Bravo de tentar esvaziar completamente o objeto deste feito, objetivando fazer valer, a qualquer custa, sua proposta de cisão, **suspensa por força de diversas decisões judiciais**. Ela, por estar insatisfeita com os desdobramentos do litígio ora travado, buscou verdadeiramente "contornar" a decisão judicial que suspendeu a cisão do FII Grand Plaza e os efeitos da *Consulta Formal nº 01/2020*.

81. Em franco desrespeito às decisões aqui proferidas, a Rio Bravo, querendo inventar uma espécie de "recurso informal", **novamente submeteu aos cotistas a sua proposta de cisão parcial do FII Grand Plaza para a criação do Novo FII, nos mesmíssimos termos, sem tirar nem pôr, da proposta suspensa por ordem desse MM. Juízo**.

warde advogados

82. É dizer, **a corré decidiu dar de ombros para as ordens judiciais** que obstaram a sua proposta de reestruturação, partindo para uma inusitada tentativa de mais uma vez tentar emplacá-la em outra deliberação de cotistas, buscando provavelmente ocasionar a perda do objeto da lide.

83. Com efeito, consoante comunicado pelas requeridas nas manifestações de fls. 1.192/1.197 e 1.235/1.237, a Rio Bravo, em 02.01.2021, convocou os cotistas do FII Grand Plaza para responderem a *Consulta Formal nº 01/2021*, uma nova consulta chamada a pretexto de levar aos cotistas a proposta alternativa de reestruturação apresentada pela CCP (cf. fls. 1.125/1.130).

84. Sucede que a Rio Bravo, nessa nova consulta (fls. 1.199/1.234), não endereçou aos cotistas apenas a deliberação quanto à aceitação ou não da proposta elaborada pelo escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos, a pedido da CCP, para que os cotistas dissessem se com ela concordam ou não.

85. Antes, numa verdadeira manobra – muito ardilosa, vale dizer –, a administradora do FII Grand Plaza também abriu a possibilidade de os cotistas novamente votarem na proposta por ela apresentada na *Consulta Formal nº 01/2020*. A mesma proposta, diga-se com a ênfase necessária, cuja implementação está **expressamente suspensa por determinação judicial proferida e ratificada (mais de uma vez) nos presentes autos**.

86. É o que diz com todas as letras o item II.C da pauta da referida *Consulta Formal nº 01/2021*. Veja-se, nesse sentido, os termos desse item específico da nova consulta:

> "Prezado(a) Cotista,
>
> A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 72.600.026/0001-81 ('Rio Bravo' ou 'Administradora'), na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING ('Fundo'), inscrito no CNPJ sob o nº 01.201.140/0001-90, vem, por meio desta consulta formal ('Consulta Formal 2021'), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ('Regulamento'), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as matérias previstas abaixo diante da suspensão dos efeitos da cisão parcial do Fundo e demais deliberações aprovadas por meio da consulta formal nº 01/2020, convocada em 30 de novembro de 2020 ('Consulta Formal 2020') como consequência da ação judicial ajuizada pela CYRELA COMMERCIAL

warde advogados

> PROPERTIES S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES ('CCP') em face da Administradora e do Fundo ('Ação Judicial'):
>
> (...)
>
> II.C **Ratificar a cisão parcial e todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020** ('Ratificação da Consulta Formal 2020'). Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.199/1.200 – destacou-se).

87. Note-se que não se trata da mera apresentação de uma nova proposta semelhante à anterior, com algumas mudanças pontuais, mas sim da efetiva tentativa de se **ratificar a deliberação tomada na consulta formal** anterior, cujos efeitos estão suspensos por ordem deste nobre Juízo.

88. Referida consulta, além de encerrar uma afronta direta aos termos da tutela de urgência hoje plenamente vigente, igualmente **padece dos mesmíssimos vícios daquela originalmente impugnada** e expostos no capítulo III acima.

89. Dessa forma, a presente aditamento também visa a complementar a tutela final requerida nesses autos, diante do fato novo acima relatado, para que esse MM. Juízo, em atenção às matérias que já se encontram *sub judice*, reconheça a **competência exclusiva da CCP para averiguar eventual situação de conflito de interesses** em que se encontrar e declare a **ilegalidade da *Consulta Formal nº 01/2021*** no que se refere à ratificação de uma deliberação inválida e à declaração de impedimento de voto da CCP exclusivamente pelos demais cotistas.

[V.1] A VERDADEIRA FINALIDADE DA *CONSULTA FORMAL Nº 01/2021*: TOLHER NOVAMENTE O DIREITO DE VOTO DA CCP

90. A *Consulta Formal nº 01/2021* foi convocada em razão da manifestação apresentada pela CCP às fls. 1.120/1.124 desses autos, para votar a proposta alternativa de cisão ali apresentada pela autora, a qual foi elaborada pelo escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos. Isso é o que disse a Rio Bravo, pelo menos. Mas não foi exatamente o que aconteceu, e os próprios termos da convocação assim o provam.

91. Além de a administradora do fundo ter colocado nessa nova consulta formal uma ilegal deliberação que se prestaria a "ratificar" o resultado da consulta formal anterior (*i.e.*, a *Consulta Formal nº 01/2020*), cujos efeitos estão suspensos por

warde advogados

ordem judicial, a Rio Bravo ainda cuidou de inserir nessa nova consulta submetida aos cotistas uma tentativa de mais uma vez dar a CCP por conflitada para votar qualquer tema atinente à reestruturação do FII Grand Plaza.

92. É o que se vê com clareza dos itens I.A e II.D da nova consulta formal:

> "Prezado(a) Cotista,
>
> A RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (...) vem, por meio desta consulta formal ('Consulta Formal 2021'), nos termos do artigo 13.9 do Regulamento do Fundo ('Regulamento'), submeter à deliberação dos cotistas do Fundo as matérias previstas abaixo (...):
>
> I.A Preliminarmente, **os cotistas devem deliberar se, nos termos do artigo 24, § 2º, inc. II da Instrução CVM nº 472/08, autorizam a expressa participação da CCP na votação das propostas de reestruturação do Fundo** constantes dos itens (I.B – Proposta CCP), (II.C – Ratificação da Consulta Formal 2020) e (III.E – Processo de Alienação) desta Consulta Formal 2021. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2); e
>
> (...)
>
> II.D **Ratificar o reconhecimento do conflito de interesses e impedimento de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020**, nos termos do artigo 24, § 1º incisos IV e VI da Instrução CVM nº 472/08, e, portanto, **reiterar a validade da exclusão do seu voto da base de cálculo do quórum de aprovação da Consulta Formal 2020**, nos termos do Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN. Caso o presente item não seja ratificado, autoriza-se que seja computada a manifestação de voto da CCP em todas as matérias previstas no âmbito da Consulta Formal 2020, de modo que as deliberações então aprovadas tornar-se-ão ineficazes. Neste caso, a Administradora deverá manter todas as operações e praticar todos os atos que se façam necessários para manutenção e pleno funcionamento do Fundo, interrompendo todo e qualquer ato em andamento para a formalização e/ou conclusão da cisão parcial do Fundo. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 01/2021 (Anexo 2)" (fls. 1.999/2.000 – destacou-se).

93. O que a Rio Bravo quer, mesmo, é excluir a CCP das deliberações sobre o que será feito com o FII Grand Plaza em termos de reestruturação, procurando a todo momento novas formas de passar por cima do fato de que a CCP é cotista titular de quase 2/3 da totalidade das cotas emitidas pelo fundo.

94. Todavia, assim como ocorre com o item II.C, referido acima, também os itens I.A e II.D devem ser declarados ilegais e removidos da ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021*.

warde advogados

95. E isso porque, se a CCP está conflitada, **todos os demais cotistas também estão**, sendo completamente esdrúxula a pretensão da Rio Bravo de deixar os demais cotistas, que no mínimo estão tão conflitados quanto a CCP, deliberarem sozinhos sobre o suposto conflito da autora.

96. No mesmo sentido, indicar a existência de conflito de interesses não é competência da assembleia geral de cotistas. **Referido conflito deve ser autodeclarado**. Tratam-se de pontos já demonstrados acima (cf. capítulo III.3 acima), o que se fez em estrita consonância com a regulação da CVM.

97. Com efeito, a Rio Bravo poderia falar em voto abusivo (nunca conflito, entretanto) por parte da CCP se esta última fosse, por exemplo, terminantemente contrária a qualquer reestruturação do FII Grand Plaza, preferindo deixá-lo sujeito a eventuais novas autuações tributárias. Mas, como visto, esse definitivamente não é o caso, uma vez que a CCP já até apresentou sua proposta alternativa de cisão (fls. 1.125/1.130).

98. E nem se diga que a CCP quer fazer com que os cotistas minoritários permaneçam sujeitos a novas autuações tributárias, como a administradora irresponsavelmente aventou em suas manifestações anteriores, já que isso não só prejudicaria a própria CCP, enquanto cotista do fundo, como, ademais, dita alegação fajuta caiu por terra quando a autora apresentou sua proposta alternativa de reestruturação do fundo, que, como se disse, também o livra completamente do risco de qualquer nova autuação fiscal (fls. 1.125/1.130).

99. Dessa forma, não há como se negar que, se há conflito de algum lado, aqui, esse conflito é dos cotistas minoritários, e não da CCP, que a autora está plenamente alinhada com os interesses do fundo, enquanto a proposta ofertada pela Rio Bravo beneficia só os minoritários, prejudicando injustamente a peticionária.

100. Daí ser completamente infundada a proposta de obstar a participação da CCP no conclave, com fundamento na disposição regulatória acima referida, permitindo que apenas os cotistas minoritários decidam sobre matéria que afeta diretamente todas as partes.

warde advogados

101. Foi justamente para evitar esse tipo de arbitrariedade, como a que a corré administradora pretende pôr em prática, que o §2º[10] do mesmo artigo 24 da ICVM nº 472/08 dispõe que "[n]*ão se aplica a vedação prevista neste artigo* [isto é, no §1º] *quando* [...] *os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º*".

102. Ou seja: quando todos os cotistas estiverem conflitados, não se aplica a qualquer deles a obrigatoriedade de não votar, nos termos do §1º do art. 24 daquela Instrução. Seria esse, então, o cenário no caso ora trado. Estando todos conflitados, ninguém será considerado conflitado e todos os votos serão plenamente válidos.

103. Em todo caso, neste ponto convém repetir que a tentativa encampada pela Rio Bravo de sujeitar o conflito da CCP aos minoritários não é só ilógica, ela é também ilegal. **Não é dado aos cotistas, com o devido respeito, decidir sobre o conflito do outro**.

104. Essa questão já foi tratada quando se explorou o Relatório de Análise Proveniente da Audiência Pública SDM Nº 07/14 – Processo CVM Nº RJ 2012-6197, datado de 2015, em que a CVM analisou a questão (fls. 892/1.025).

105. Mais especificamente, ao responder um questionamento **feito pela própria Rio Bravo** naquela consulta (fls. 1.026/1.049), **tratando especificamente dos conflitos no âmbito dos FII**, o órgão que regula os fundos em geral foi categórico ao explicar que não cabe ao administrador do fundo, assim como aos demais cotistas, decidir sobre o conflito de outro cotista.

106. Incumbe, em vez disso, **ao próprio cotista conflitado** reconhecer seu conflito. E a CVM ainda fez questão de esclarecer que, quando o cotista conflitado deixar de fazê-lo, ele estará sujeito a futura ação de responsabilidade a ser promovida pelos demais titulares de cotas do fundo, caso se sintam prejudicados (fls. 947 – destacou-se).

107. Ou seja, a inclusão dos itens I.A e II.D na ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021* não passa de uma tentativa da Rio Bravo de esvaziar o objeto deste litígio

[10] "§2º Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:
I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no §1º".

warde advogados

quanto ao conflito da CCP, procurando qualquer pretexto para poder passar a votação da reestruturação do fundo sem a participação dela. E, pior, a administradora quer fazê-lo mediante expediente reconhecidamente ilegal, buscando conferir aos cotistas do fundo uma autotutela que a CVM já disse não lhes competir.

108. Além disso, o próprio Ofício-Circular n° 4/2019/CVM/SIN, utilizado pela Rio Bravo para justificar a sujeição do suposto conflito de interesses da CCP ao conclave de cotistas, é cristalino ao determinar que o conflito de interesses deve ser autodeclarado.

109. A única situação em que se autoriza a manifestação dos demais cotistas acerca do impedimento de voto de outrem é a hipótese de, tendo sido autodeclarado um impedimento de voto, os demais cotistas autorizarem seu cômputo. É o que prevê o art. 24 da ICVM nº 472/08, *verbis*:

> "Art. 24. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do fundo.
>
> § 1º Não podem votar nas assembleias gerais do fundo: [...]
>
> § 2º **Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando**:
>
> I – os únicos cotistas do fundo forem as pessoas mencionadas no § 1º;
>
> II – **houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas**, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto" (fls. 837 – destacou-se).

110. Cabe à assembleia de cotistas, tão somente, autorizar o computo de voto de um cotista declaradamente conflitado, e não o inverso. A CCP, porém, não está conflitada e nem reconhece tal situação.

111. A Rio Bravo subverte totalmente a lógica da regulamentação expedida pela CVM em sua torpe argumentação. O suporte fático que sustenta a incidência da norma contida no art. 24, §2º, II, da ICVM 472/08 é o reconhecimento, pelo próprio corista do conflito.

112. Autodeclarado o conflito, a possibilidade de o cotista conflitado votar pode ser objeto de deliberação por parte da coletividade de cotistas. Não há previsão sobre o conflito ser reconhecido pela assembleia.

113. No limite, aplica-se à espécie o art. 24, §2º, I da ICVM nº 472/08, pois que, no mínimo, todos os cotistas estão conflitados – por ocuparem a mesma posição jurídica –, devendo serem considerados todos os votos proferidos por todos os cotistas, inclusive a CCP.

114. Diante desses motivos, os itens I.A, II.C e II.D da ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021* não tem razão de ser e devem ser reputados como ilegais.

[VI]
CONCLUSÃO E PEDIDOS

115. Pelo exposto, a CCP requer o recebimento do presente aditamento à inicial, nos termos do art. 303, § 1º, I, do CPC, para, em atenção à causa de pedir complementada acima e confirmando-se a tutela provisória concedida nesses autos e atualmente vigente, demandar:

(**i**) a anulação das deliberações tomadas por oportunidade da *Consulta Formal nº 01/2020*;

(**ii**) a declaração de que compete tão somente à CCP avaliar, em estrita consonância ao entendimento da CVM e à regulação dos FII, eventual situação de impedimento de voto em que se encontrar no tocante às deliberações tomadas pelo FII Grand Plaza, bem como que, na hipótese de se considerar a existência de conflito por parte da CCP – do que só se considera por argumentar – também os cotistas minoritários estariam conflitados, o que afastaria a necessidade de qualquer declaração ou verificação de conflito; e

(**iii**) por consequência da procedência de ambos os pedidos acima formulados, a declaração da ilegalidade dos itens I.A, II.C e II.D da ordem do dia da *Consulta Formal nº 01/2021*, bem como das deliberações que a sucederem, anulando-as, em caso de sua aprovação.

warde advogados

116. Por fim, relativamente aos requisitos da petição inicial elencados nos arts. 319 e ss. do CPC, remete-se aos termos da petição inicial apresentada em caráter antecedente (fls. 1/14).

Nesses termos,
p. deferimento.
São Paulo, 11 de fevereiro de 2021.

Walfrido Jorge Warde Jr.
OAB/SP nº 139.503

Caetano de Vasconcellos Neto
OAB/SP nº 429.987

Rodrigo Jesuino Bittencourt
OAB/SP nº 389.758

Felipe Emmanuel de Figueiredo
OAB/SP nº 375.462