

## 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”):

- 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

---

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.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% (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 nº 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 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 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. Para mais informações detalhadas, recomendamos a leitura da Proposta da Administradora nº 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 nº 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<sup>2</sup>, conforme previsto na § 1º do Artigo 24 da Instrução da CVM nº 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](mailto: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

---

<sup>2</sup> 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.

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 explicar 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](http://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](mailto: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 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](mailto: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, nº 222, Bloco B, 3º andar, Vila Olímpia CEP 04551-065 – São Paulo - SP

**Ref.:** Consulta Formal nº 01/2021 (“Consulta Formal”) **FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING**, inscrito no CNPJ sob o  
nº 01.201.140/0001-90 (“Fundo”)

Prezados Senhores,

Eu, NOME DO COTISTA, CPF/CNPJ nº NÚMERO DO CPF/CNPJ, venho por meio do presente e com base na “Proposta da Administradora nº 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:

I.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;

I.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;

I.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

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/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



**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.

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 assembleias gerais do fundo. Nesse sentido, a CVM entende, por meio do Ofício-Circular nº 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.

## Matérias Propostas

### matéria 1 A

“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.”

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.

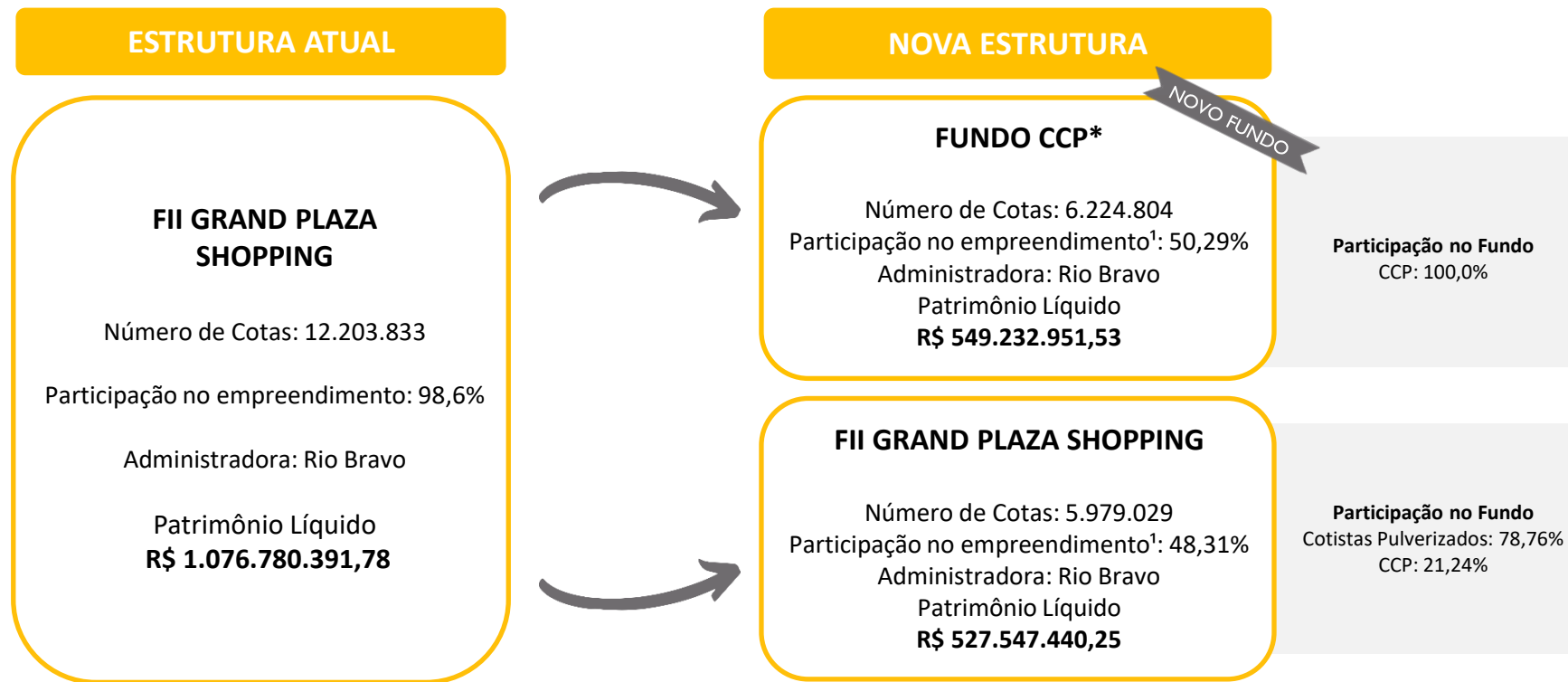
A Administradora entende, com base em análise tributária dos assessores jurídicos do Fundo e da própria Rio Bravo, que a ratificação da cisão parcial do Fundo aprovada por meio da Consulta Formal nº 01/2020 é a melhor alternativa dos riscos tributários existentes. A Proposta CCP pode, no melhor entendimento da Administradora, atribuir maior responsabilidade e obrigação aos cotistas minoritários pelo passivo fiscal presente e futuro do Fundo.

### 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.



\*Fundo cindido com apenas um cotista.

<sup>1</sup> 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 SHOPPING

Investidor pulverizado que possui 1 cota do ABCP11



Não há mudança na posição de cotas do investidor



Investidor pulverizado possuirá 1 cota do ABCP11'

Investidor que possui participação de 2% no ABCP11



Haverá mudança apenas na participação relativa, uma vez que há alteração na totalidade de cotas do fundo, a um múltiplo de 2,04



Investidor possuirá participação de 4,08% no ABCP11'

## 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.

## 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 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.

### 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](mailto:ri@riobravo.com.br)

11 3509-6500



Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto (se houver) e do regulamento do fundo de investimento ao aplicar seus recursos. • Para avaliação do desempenho de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. • Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. • A Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda. não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base os dados neste documento • Todo o material aqui contido, incluindo os textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual são de propriedade única e exclusiva da Rio Bravo, bem como quaisquer informações, relatórios, produtos e serviços, que conjuntamente compõem valiosa propriedade intelectual da Rio Bravo. • Não é permitido qualquer tipo de adulteração sem o expresso e escrito consentimento da Rio Bravo, sob pena de se tratar clara infração aos direitos de propriedade da Rio Bravo, acarretando as devidas sanções legais. • As informações aqui contempladas não constituem qualquer tipo de oferta ou recomendação de investimento. • A Rio Bravo não é responsável por qualquer utilização não autorizada do material e das informações aqui dispostas.



---

**ANEXO 3**

**PROPOSTA DA CCP – CONSULTA FORMAL Nº 01/2021**

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.

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

## 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

corrê, 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 apegava 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**

**como uma pessoa jurídica comum**, sem os benefícios legais, portanto, conferidos aos fundos de investimento imobiliários.

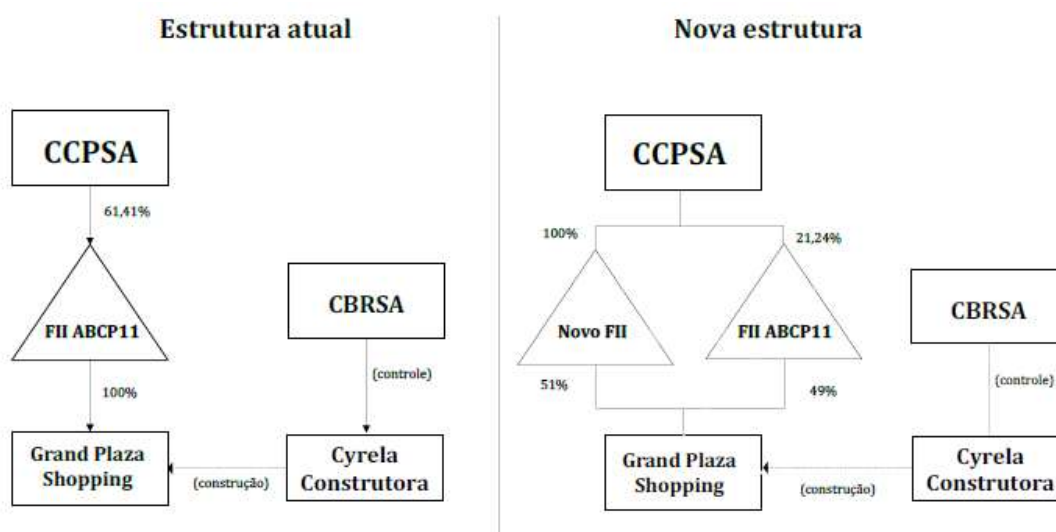
13. Essa foi a solução dada pelos especialistas em direito tributário do ilustre escritório Mariz Oliveira e Siqueira Campos Advogados:

“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% 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

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”).

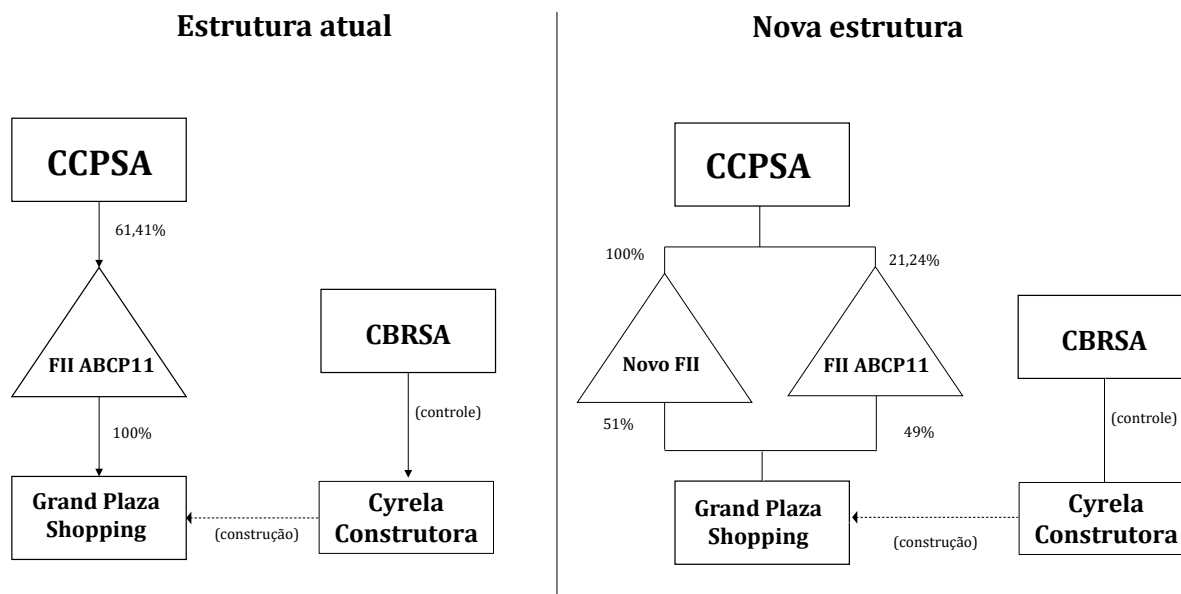
V. Sas. nos relatam que pretendem realizar reestruturação do investimento mantido pela CCPSA e nos questionam se a nova estrutura apresentada atende plenamente aos requisitos estabelecidos no art. 2º da Lei n. 9.779, de 19.1.1999.

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%<sup>1</sup> do Grand Plaza Shopping, este último submetido ao tratamento tributário de pessoas jurídicas em geral.

<sup>1</sup> 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.*



*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<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> "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".

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 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*

*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<sup>3</sup>, 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.

---

<sup>3</sup> Nessa hipótese, independente da discussão hoje em andamento com o fisco.

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