



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PARA PARTICIPAÇÃO NA
EXPANSÃO DO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

R\$ 24.499.620,00



R I O B R A V O

Instituição Administradora
Coordenadora

Os investidores devem ler a seção Fatores de Risco, nas páginas 21 a 28 do presente Prospecto, antes de decidirem adquirir as Quotas.

PROSPECTO DEFINITIVO DA 5ª EMISSÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Código ISIN: BRSHPHCTF008

Emissão de 131.000 (cento e trinta e uma mil) Quotas Escriturais do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.507.519/0001-59, a serem integralizadas à vista, em dinheiro, no ato da subscrição, na forma do Regulamento e conforme definido no presente prospecto, com valor unitário de R\$ 187,02 (cento e oitenta e sete reais e dois centavos) por Quota, totalizando o valor de:

R\$ 24.499.620,00

(vinte e quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil seiscentos e vinte reais)

O Fundo, é administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central sob o nº 38048, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.600.026/0001-81, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994.

A Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas que deliberou sobre a Emissão foi realizada em 15 de dezembro de 2.006, e a ata da deliberação foi devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos em 19 de dezembro de 2.006.

O Fundo foi constituído em 7 de dezembro de 1.999 por deliberação da Comissão de Valores Mobiliários, e seu regulamento e respectivo ato de constituição foram registrados no Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, em 05 de novembro de 1.999, sob nº 1120803.

Os investidores devem ler a seção Fatores de Risco, nas páginas 22 a 29 do presente Prospecto, antes de decidirem adquirir as Quotas.

As Quotas do Fundo poderão ser negociadas no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA - SOMA, observado o Regulamento do Fundo.

O registro da Emissão na CVM foi obtido sob o seguinte número: CVM/SRE/RFI/2007/003, em 26 de março de 2007.

TODO QUOTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELO BANCO CENTRAL DO BRASIL E PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS QUOTAS DESTES FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DO BANCO CENTRAL DO BRASIL E DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DO EMPREENHIMENTO QUE CONSTITUIR SEU OBJETO OU AINDA, DAS QUOTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO DE INVESTIMENTO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

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

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



Prospecto de acordo com o código de auto-regulação da ANBID para a indústria de fundos de investimento

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE AUTO-REGULAÇÃO DA ANBID PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBID, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

Este documento foi elaborado em março de 2007



RIO BRAVO

Instituição Administradora/Coordenadora



PEDRAZA • MAXIMIANO • KAWASAKI
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Consultor Legal

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| DEFINIÇÕES | 5 |
| 1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 10 |
| 1.1 Quantidade e Valor das Quotas | 10 |
| 1.2 Prazo da Distribuição | 10 |
| 1.3 Prazo para Subscrição | 10 |
| 1.4 Direito de Subscrição | 16 |
| 1.5 Formalização do Direito de Subscrição | 16 |
| 1.6 Negociação do Direito de Subscrição | 17 |
| 1.7 Forma de Integralização | 17 |
| 1.8 Direito das Quotas | 17 |
| 1.9 Negociação de Quotas | 17 |
| 1.10 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta | 17 |
| 1.11 Público Alvo da Oferta | 18 |
| 1.12 Inadequação da Oferta a Investidores | 18 |
| 1.13 Suspensão e Cancelamento da Oferta | 19 |
| 1.14 Publicação de Informações da Oferta | 19 |
| 1.15 Órgão Deliberativo da Oferta | 19 |
| 1.16 Regime de Colocação | 20 |
| 2. FATORES DE RISCOS | 21 |
| 2.1 RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ | 21 |
| 2.2 RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO | 21 |
| 2.3 RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS | 22 |
| 2.4 VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DO EMPREENDIMENTO | 22 |
| 2.5 RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO | 22 |
| 2.6 RISCO DE SINISTRO | 22 |
| 2.7 RISCOS DE ENGENHARIA E DE CONSTRUÇÃO DA EXPANSÃO DO EMPREENDIMENTO | 22 |
| 2.8 RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE COMERCIAL | 23 |
| 2.9 NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS | 23 |
| 2.10 RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS E DESPESAS PROJETADAS | 23 |
| 2.11 RISCOS AMBIENTAIS | 24 |
| 2.12 RISCOS TRIBUTÁRIOS | 24 |
| 2.13 RISCO INSTITUCIONAL | 25 |
| 2.14 FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES | 26 |
| 2.15 INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO | 26 |
| 2.16 RISCOS GERAIS | 26 |
| 2.17 RISCOS DO PRAZO | 26 |
| 2.18 RISCO JURÍDICO | 27 |
| 2.19 RISCO RELATIVO ÀS AÇÕES POPULARES | 27 |
| 2.20 RISCOS DE CRÉDITO | 28 |
| 2.21 RISCOS RELATIVOS ÀS APROVAÇÕES DOS PROJETOS | 28 |
| 2.22 DEMAIS RISCOS | 28 |
| 3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS | 29 |
| 3.1 Base Legal | 29 |
| 3.2 Forma de Condomínio | 29 |
| 3.3 Prazo | 30 |
| 3.4 Objeto do Fundo | 30 |
| 3.5 Política de Investimento | 30 |
| 3.6 Representação do Fundo | 30 |
| 3.7 Objetivo da Presente Emissão de Quotas | 31 |
| 3.8 Despesas e Encargos do Fundo | 31 |
| 3.9 Demonstrações Financeiras do Fundo | 32 |
| 3.10 Prestadores de Serviços do Fundo | 32 |
| 3.11 Breve histórico do Administrador do Shopping | 39 |
| 3.12 Características das Quotas | 39 |
| 4. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA | 41 |
| 5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS | 43 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 5.1 | Forma de distribuição | 43 |
| 5.2 | Procedimentos da Distribuição | 43 |
| 5.3 | Demonstrativo dos Custos da Distribuição | 43 |
| 5.4 | Contrato de Garantia | 44 |
| 5.5 | Destinação dos Recursos | 44 |
| 6. | TRIBUTAÇÃO | 45 |
| 6.1 | Tributação do Fundo | 45 |
| 6.2 | Tributação dos Investidores | 45 |
| 6.3 | Tributação do IOF/Títulos | 46 |
| 7. | REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO | 47 |
| 7.1 | Taxa de Administração | 47 |
| 7.2 | Remuneração do Escriturador | 47 |
| 7.3 | Remuneração da Coordenadora | 47 |
| 8. | PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS | 48 |
| 8.1 | Informações aos Quotistas | 48 |
| 8.2 | Remessa de Informações à CVM | 49 |
| 9. | INFORMAÇÕES RELEVANTES | 51 |
| 10. | DECLARAÇÕES OBRIGATÓRIAS | 53 |
| 10.1. | Declaração da Instituição Administradora e Coordenadora | 53 |
| 10.2. | Atendimento aos Quotistas | 53 |
| 11. | ANEXOS | 54 |
| 11.1 | Ata da AGE que deliberou a Emissão | 55 |
| 11.2 | Regulamento do Fundo | 59 |
| 11.3 | Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômico e Financeira | 84 |
| 11.4 | Modelo do Boletim de Subscrição | 95 |
| 11.5 | Cópia do Comprovante do Pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM | 99 |
| 11.6 | Cópia do Contrato de Escrituração | 101 |
| 11.7 | Cópia do Contrato de Distribuição | 111 |
| 11.8 | Cópia do Preliminar do Projeto de Expansão do Empreendimento | 119 |
| 11.9 | Cópia de Documentos da Expansão do Empreendimento | 130 |
| 11.10 | Orçamento e Cronograma da obra da Expansão do Empreendimento | 156 |
| 11.11 | Demonstrações Financeiras do Fundo pertinentes ao 1º e 2º semestres do exercício do ano de 2006 | 163 |
| 11.12 | Termo de Cessão de Direitos de Subscrição | 167 |
| 11.13 | Comunicação de Depósito para Reservas | 170 |

DEFINIÇÕES

Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Prospecto:

| | |
|---|--|
| I. <u>Agências Especializadas</u> | Agências do Escriturador autorizadas a efetivar a subscrição das Quotas da Emissão e recebimento das formalizações de cessão do Direito de Subscrição, conforme disposto neste Prospecto. |
| II. <u>Agentes de Subscrição</u> | Quando denominados, em conjunto, a CBLC, o Escriturador, na qualidade de instituições responsáveis pela administração da negociação das Quotas do Fundo. A Coordenadora será considerada como Agente de Subscrição no caso das Sobras das Sobras |
| III. <u>Auditor Independente</u> | BDO Trevisan Auditores Independentes, com sede na Rua Bela Cintra, 952, 3º andar, na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 52.803.244/0001-06. |
| IV. <u>Boletim de Subscrição</u> | Documento que formaliza a subscrição das Quotas pelo investidor. |
| V. <u>Bovespa</u> | Bolsa de Valores de São Paulo |
| VI. <u>CBLC</u> | Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia - CBLC, instituição custodiante das Quotas para fins de negociação na Bovespa. |
| VII. <u>Comprovante de Recolhimento da Taxa de Fiscalização</u> | Guia de recolhimento da Taxa de Fiscalização CVM relativa à distribuição pública das quotas, instituída pela Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989, à alíquota de 0,30% (trinta centésimos por cento) sobre o valor total da presente emissão, conforme previsto no artigo 20, § 6º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991. |
| VIII. <u>Consulta</u> | Consulta expedida em 09/11/2006, nos termos do art. 25 da Instrução CVM 205/94, via correio, aos Quotistas, para deliberação sobre a 5ª emissão de quotas do Fundo e outras avenças. |
| IX. <u>Conta Reserva</u> | Conta corrente Nº 32381-6, agência Nº 1248, não remunerada, mantida no Banco Itaú S/A, bloqueada para movimentação, de titularidade da Instituição |

| | |
|---|--|
| | Administradora, na qual serão recebidos os depósitos para reservas das Sobras das Sobras. |
| X. <u>Contrato de Distribuição</u> | Contrato que regula a oferta pública das Quotas. |
| XI. <u>Contrato de Escrituração</u> | Contrato de Escrituração das Quotas firmado entre a Instituição Administradora e Escriturador. |
| XII. <u>CVM</u> | Comissão de Valores Mobiliários |
| XIII. <u>Data Base</u> | 18/12/2006, data em que serão apurados os Quotistas do Fundo, para fins de exercício do Direito de Subscrição. Todos os investidores que ingressarem no Fundo após esta data não terão o Direito de Subscrição. |
| XIV. <u>Data do Registro</u> | Data de concessão do registro pela CVM da oferta das Quotas do Fundo dessa Emissão. |
| XV. <u>Dia Útil</u> | Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP. |
| XVI. <u>Direito de Subscrição</u> | Direitos de preferência na subscrição das Quotas da Emissão detidos pelos Quotistas na Data Base. |
| XVII. <u>Documentos da Expansão do Empreendimento</u> | Em conjunto a Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra e o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra. |
| XVIII. <u>Emissão</u> | 5ª Emissão de Quotas do Fundo. |
| XIX. <u>Empreendimento</u> | Empreendimento imobiliário denominado <i>Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis</i> , localizado na Av. Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 92.670, Livro nº 2, do Registro Geral do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| XX. <u>Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra</u> | Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra firmado entre, na qualidade de promitente vendedora, Fazenda do Estado de São Paulo e, na qualidade Promitente compradores, Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., Fundação Conrado Wessel, Cláudio Bardella, Delfin de Jesus Braz com a interveniência de Airtton Grazzioli, todas as partes devidamente qualificadas do documento anexo ao |

| | |
|--|--|
| | Prospecto, tendo por objeto o Imóvel A. |
| XXI. <u>Escriturador</u> | Banco Itaú S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, instituição financeira contratada pelo Fundo para manter as Quotas em contas de depósito em nome de seus respectivos titulares, bem como responsável pela escrituração das Quotas do Fundo. |
| XXII. <u>Estudo de Viabilidade</u> | Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Expansão do Empreendimento, incluindo o orçamento e cronograma da obra. |
| XXIII. <u>Expansão do Empreendimento</u> | Expansão do Empreendimento, compreendendo a construção de prédio independente, porém ligado ao Empreendimento, bem como a reforma de casa tombada localizado no Imóvel B, mediante aquisição de terrenos lindeiros (Imóvel A e Imóvel B) para posterior ligação ao Empreendimento através de uma servidão de trânsito. |
| XXIV. <u>Fundo</u> | Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.507.519/0001-59. |
| XXV. <u>Imóveis</u> | Compreende, em conjunto, o Imóvel A e o Imóvel B. |
| XXVI. <u>Imóvel A</u> | Imóvel objeto da Matrícula nº 11.344, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| XXVII. <u>Imóvel B</u> | Imóvel objeto da Matrícula nº 98.107, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. |
| XXVIII. <u>Instituição Administradora e Coordenadora</u> | Rio Bravo Investimentos S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81. |
| XXIX. <u>Instituições Intermediárias</u> | Instituições devidamente autorizadas para realizar a intermediação de valores mobiliários em nome dos Quotistas. |
| XXX. <u>Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra</u> | Instrumento particular de promessa de venda e compra firmado entre o Sr. Samuel José Ejzenbaum, na qualidade de promitente vendedor e, na qualidade Promitente |

| | |
|---|---|
| | compradores, Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., Fundação Conrado Wessel, Cláudio Bardella, Delfin de Jesus Braz e Agropart, Administração e Participação Ltda. com a interveniência de Sagawara's Laundry Ltda., todas as partes devidamente qualificadas no documento anexo ao Prospecto, tendo por objeto a aquisição do Imóvel B. |
| XXXI. <u>Oferta</u> | Compreende a oferta pública das Quotas da presente Emissão. |
| XXXII. <u>Oferta das Sobras</u> | Oferta das Quotas remanescentes da Emissão que não forem subscritas durante o Prazo de Exercício. |
| XXXIII. <u>Prazo de Exercício</u> | Prazo de 18 (dezoito) dias, a contar da Data do Registro para exercício do Direito de Subscrição. |
| XXXIV. <u>Prazo de Sobras</u> | Prazo para subscrição das Sobras, que se encerrará 4 (quatro) dias após a publicação do início da Oferta de Sobras no jornal Gazeta Mercantil no caderno de São Paulo. |
| XXXV. <u>Prazo de Sobras das Sobras</u> | Prazo para subscrição das Sobras das Sobras, que se encerrará 4 (quatro) dias após a publicação do início da Oferta de Sobras das Sobras no website da Coordenadora. |
| XXXVI. <u>Prospecto</u> | O presente documento. |
| XXXVII. <u>Quotistas</u> | Todo investidor detentor de Quotas do Fundo, seja por exercício do Direito de Subscrição, seja pela aquisição do Direito de Subscrição na qualidade de cessionário. |
| XXXVIII. <u>Regulamento</u> | Documento que regula as atividades do Fundo e de seus prestadores de serviços. |
| XXXIX. <u>Sobras</u> | Todas as Quotas da Emissão que não forem subscritas durante o Prazo de Exercício. |
| XL. <u>Sobras das Sobras</u> | Todas as Quotas da Emissão que não foram subscritas durante o Prazo de Exercício e durante o Prazo de Sobras. |
| XLI. <u>Sócios do Empreendimento</u> | Compreende a (i) Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., empresa estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Barão de Tefé nº 247, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.007.567/0001-60, (ii) Fundação Conrado Wessel, estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Pará, nº |

| | |
|--|--|
| | <p>50, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.079.007/0001-40, (iii) Cláudio Bardella, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 888, 3º andar, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.246.227-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 001.674.528-00, (iv) Delfim de Jesus Braz, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Bocaína, 140, apt. 06, portador da Cédula de Identidade RNE nº W0348.782-A SE/DPMA/DPF e inscrito no CPF/MF sob o nº 170.308.208-78, (v) Agropart Administração e Participações Ltda, empresa estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Cruzeiro do Sul nº 2092, inscrita no CNPJ/MF sob nº 04.404.297/0001-01, (vi) Niko Administradora de Bens Ltda, empresa estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Marambaia nº 424, Quinto Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.747.185/0001-41, (vii) Artwalk Administradora de Bens Ltda, empresa estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Marambaia nº 424, Quinto Andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.308.003/0001-12 e (v) o Fundo.</p> |
| <p>XLII. <u>Sócios da Expansão</u></p> | <p>Compreende atualmente a (i) Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., empresa estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Barão de Tefé nº 247, sobreloja, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.007.567/0001-60, (ii) Fundação Conrado Wessel, estabelecida na Cidade e Estado de São Paulo, Rua Pará, nº 50, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.079.007/0001-40, (iii) Cláudio Bardella, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 888, 3º andar, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.246.227-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 001.674.528-00, e (iv) Delfim de Jesus Braz, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Bocaína, 140, apt. 06, portador da Cédula de Identidade RNE nº W0348.782-A SE/DPMA/DPF e inscrito no CPF/MF sob o nº 170.308.208-78.</p> |
| <p>XLIII. <u>SOMA</u></p> | <p>Mercado de Balão Organizado administrado pela BOVESPA, onde são negociadas parte das Quotas.</p> |
| <p>XLIV. <u>Termo de Cessão</u></p> | <p>Documento que formaliza a cessão do Direito de Subscrição de cada Quotista.</p> |

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente oferta se restringe exclusivamente às Quotas do Fundo e terá as seguintes características.

1.1 Quantidade e Valor das Quotas

Serão emitidas 131.000 (cento e trinta e uma mil) Quotas Escriturais do Fundo, com valor unitário de R\$ 187,02 (cento e oitenta e sete reais e dois centavos) por Quota, totalizando o valor de: R\$ 24.499.620,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais).

1.2 Prazo da Distribuição

O prazo da distribuição será de 30 (trinta) dias a contar da Data do Registro.

1.3 Prazo para Subscrição

Na presente Emissão poderá haver a existência de três momentos e prazos distintos para subscrição das Quotas, a saber:

1.3.1 Durante o Prazo de Exercício

As Quotas da Emissão a serem adquiridas pelos Quotistas, seja em decorrência do exercício do Direito de Subscrição, seja em decorrência da aquisição do Direito de Subscrição cedido, poderão ser subscritas durante o Prazo de Exercício, observadas as condições para o exercício e cessão do Direito de Subscrição no item 1.4 abaixo, junto aos Agentes de Subscrição, conforme o caso.

1.3.1.1 Quotas registradas para negociação SOMA

Para as Quotas registradas para negociação no SOMA até a Data Base, os respectivos Quotistas deverão procurar suas respectivas Instituições Intermediárias, para realizarem o exercício do Direito de Subscrição durante o Prazo de Exercício ou realizar a negociação desse direito, conforme previsto no item 1.4 abaixo. As Instituições Intermediárias por sua vez, comparecerão junto ao Escriturador para formalizar e garantir o exercício do Direito de Subscrição de cada Quotista.

1.3.1.2 Quotas registradas somente junto ao Escriturador

Para as Quotas mantidas somente junto ao Escriturador, os Quotistas deverão procurar o Escriturador para obter informações sobre o exercício do Direito de Subscrição.

Relação de Agências Especializadas

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS BRASÍLIA

Contato: Constancia Maria S. de Oliveira
SCS Quadra 3 - Edif. D'Angela, 30 - Bloco A, Sobreloja
Centro - Brasília/DF
CEP: 70300-500
Tel: 61 3316 4850

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS BELO HORIZONTE

Contato: Jussara Maria Miranda de Souza
Av. João Pinheiro, 195 - Subsolo
Centro - Belo Horizonte/MG
CEP: 30130-180
Tel: 31 3249 3534

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS CURITIBA

Contato: Márcia Regina de N. Machado
R. João Negrão, 65 - Sobreloja
Centro - Curitiba/PR
CEP: 80010-200
Tel: 41 3320 4128

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS PORTO ALEGRE

Contato: Sandra Ferreira da Silva
R. Sete de Setembro, 746 - Térreo
Centro - Porto Alegre/RS
CEP: 90010-190
Tel: 51 3210 9150

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS RIO DE JANEIRO

Contato: Mônica Lopes Carvalho Rodrigues
R. Sete de Setembro, 99 - Subsolo
Centro - Rio de Janeiro/RJ
CEP: 20050-005
Tel: 21 2508 8086

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SÃO PAULO

Contato: Cláudia A. Germano Vasconcellos
R. Boa Vista, 176 - 1 Subsolo

Centro - São Paulo/SP

CEP: 01092-900

Tel: 11 3247 3139

AGÊNCIA ESPECIALIZADA VALORES MOBILIÁRIOS SALVADOR

Contato: Watson Carlos Passos Barreto

Av. Estados Unidos, 50 - 2º AND - (ED SESQUICENTENÁRIO)

Comércio - Salvador/BA

CEP: 40020-010

Tel: 55 71 3319 8010

1.3.1.2.1 Para realização da subscrição das novas Quotas da Oferta, os Quotistas deverão comparecer pessoalmente à uma das Agências Especializadas, munidos de seus documentos pessoais, RG e CPF, ou através de procurador, devidamente constituído, mediante celebração de procuração, com firma reconhecida, com outorga de poderes para tanto, ou para aqueles que o desejarem cedê-lo que o façam nos termos do item 1.6 abaixo.

1.3.1.2.2 Não será aceita qualquer outra forma de manifestação do Quotista, para exercício do Direito de Subscrição, senão as formas previstas nos itens 1.3.1.1 e 1.3.1.2.1 supra.

1.3.1.2.3 Todos os investidores que subscreverem Quotas do Fundo aderirão tacitamente à todas as disposições do Regulamento.

1.3.1.3 Fim do Prazo de Exercício

Não será aceita subscrição alguma após o encerramento do Prazo de Exercício, seja pelo exercício do Direito de Subscrição realizado junto ao SOMA, através das Instituições Intermediárias, seja diretamente junto ao Escriturador.

1.3.1.4 O último Dia Útil do Prazo de Exercício será a última data em que será permitido o exercício do Direito de Subscrição, sendo que, para Quotistas com Quotas negociadas no SOMA, o horário de encerramento será aquele estipulado no regulamento do SOMA e para Quotistas que forem exercê-lo junto ao Escriturador, o horário de encerramento será o horário de fechamento das Agências Especializadas.

1.3.2 Durante o Prazo de Sobras

| |
|--|
| Somente participarão das Sobras aqueles Quotistas ou Cessinários que subscreveram quotas durante o Prazo de Exercício, proporcionalmente ao número de Quotas subscritas durante o Prazo de Exercício. |
|--|

Caso todas as Quotas da Emissão não sejam subscritas até o fim do Prazo de Exercício, as Sobras poderão

ser adquiridas pelos investidores (Quotistas ou cessionários) que tiverem interesse, junto aos Agentes de Subscrição, observadas as condições para o exercício do Direito de Subscrição nos itens 1.4 abaixo, durante o Prazo de Sobras.

1.3.2.1 Início do Prazo de Sobras

A Coordenadora publicará um aviso ao mercado no jornal Gazeta Mercantil no caderno São Paulo, informando a eventual existência de Sobras e o início do prazo para subscrição destas Sobras. Exclusivamente os Quotistas ou seus cessionários que tenham exercido efetivamente seu Direito de Subscrição poderão realizar a subscrição de Sobras, na mesma proporção das novas Quotas subscritas.

1.3.2.2 Sobras de Quotas registradas para negociação no SOMA

Os Quotistas cujas Quotas estão registradas para negociação no SOMA, poderão procurar suas respectivas Instituições Intermediárias, para participarem da Oferta de Sobras, durante o Prazo de Sobras.

1.3.2.3 Quantidade de Sobras SOMA

A quantidade de Sobras que cada Quotista terá direito de subscrever no Prazo de Sobras, será proporcional ao número de Quotas subscritas durante o Prazo de Exercício e poderá ser informada pela respectiva Instituição Intermediária, calculada conforme disposto no item 1.4., que trata do Direito de Subscrição ou pela Coordenadora, a partir da publicação do anúncio do início de subscrição das sobras, através dos telefones (11) 2107 6638 e (11) 2107 6623, no horário das 9:00 h às 18:00 h (horário de Brasília).

1.3.2.4 Sobras de Quotas mantidas junto ao Escriturador

Os Quotistas cujas Quotas estiverem escrituradas junto ao Escriturador, poderão participar da Oferta de Sobras, durante o Prazo de Sobras, se dirigindo às Agências Especializadas e manifestando seu interesse na subscrição das Sobras. A quantidade de Sobras a que cada Quotista terá direito será informada pelo Escriturador ou pela Coordenadora, a partir da publicação do anúncio do início de subscrição das sobras, através dos telefones (11) 2107 6638 e (11) 2107 6623, no horário das 9:00 h às 18:00 h (horário de Brasília).

1.3.2.5 Quantidade de Sobras Escriturador

A quantidade de Quotas a que cada Quotista terá direito de subscrever, durante o Prazo de Sobras, será proporcional à quantidade de Quotas subscritas no Prazo de Exercício, calculada conforme disposto no item 1.4, que trata do Direito de Subscrição.

1.3.2.5.1 Todos os investidores que subscreverem Quotas do Fundo aderirão tacitamente à todas as disposições do Regulamento.

1.3.2.6 Fim do Prazo de Sobras

Não será aceita subscrição de Sobras após o encerramento do Prazo de Sobras.

1.3.2.7 O último Dia Útil do Prazo de Sobras será última data em que será permitido a subscrição de Sobras, sendo que, para os Quotistas com Quotas negociadas no SOMA, o horário de encerramento será aquele estipulado no regulamento do SOMA e para Quotistas que forem exercê-la junto ao Escriturador, o horário de encerramento será o horário de fechamento das Agências Especializadas.

1.3.2.8 Os atuais Quotistas que cederam integralmente o Direito de Subscrição não terão direito a participar das Sobras.

1.3.3 Durante o Prazo de Sobras das Sobras

Caso existam Sobras das Sobras, tais Quotas somente poderão ser adquiridas pelos Quotistas interessados, exclusivamente junto à Coordenadora durante o Prazo de Sobras das Sobras.

1.3.3.1 Início do Prazo de Sobras das Sobras

O Prazo de Sobras das Sobras terá início com a publicação de aviso ao mercado sobre a Sobras das Sobras, o qual deverá dispor sobre a quantidade de quotas remanescentes.

1.3.3.2 Reserva de Sobras das Sobras

As Sobras das Sobras poderão ser reservadas, nos termos do Art. 45 da Instrução CVM 400/2003, mediante depósito identificado, DOC ou TED do respectivo valor desejado, limitado ao valor total das Sobras das Sobras, na Conta Reserva. Referida conta será não remunerada.

1.3.3.2.1 Não serão aceitos depósitos em cheques para Reserva de Sobras das Sobras.

1.3.3.3 Os depósitos para reserva de Sobras das Sobras somente serão aceitos se observadas as disposições do item 1.3.3.2 acima, até às 24:00 h (horário de Brasília), do último Dia Útil do Prazo de Sobras das Sobras.

1.3.3.4 Caso o valor total dos depósitos para reserva seja superior ao valor total das Sobras das Sobras,

efetivamente devido pela integralização das Quotas que lhe cabiam, o valor excedente será devolvido aos Quotistas depositantes, numa conta corrente de sua titularidade a ser indicada pelos mesmos no ato da reserva das Sobras das Sobras, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar do fim do Prazo de Sobras das Sobras. Quando da devolução dos valores a maior, será descontado o valor de R\$2,50 (dois reais e cinquenta centavos) por depósito, a título de custos operacionais.

1.3.3.5 Quando da efetivação do depósito da reserva das Sobras das Sobras, nos termos supra estipulados, o investidor deverá informar imediatamente à Coordenadora uma conta corrente de sua titularidade para eventual devolução de valores, conforme dispõe o item 1.3.3.4 acima, mediante envio de e-mail para a Coordenadora no e-mail contato@riobravo.com.br, ou através de comunicação por escrito, via fax, no telefone número (011) 2107-6659, até às 24:00h (horário de Brasília) do último Dia Útil do Prazo de Sobras das Sobras. Aqueles Quotistas que resolverem fazer a comunicação da efetivação da reserva, via Fax, deverão fazê-lo nos termos da minuta que se encontra disponível no *website* da Coordenadora. A Coordenadora confirmará o recebimento do e-mail ou do fax, conforme o caso, até as 11:00 h do próximo Dia Útil seguinte ao encerramento de Sobras das Sobras. O investidor poderá confirmar junto a Coordenadora, o recebimento do e-mail ou do fax, conforme o caso, entre 11:00 h e 15:00h (horário de Brasília).

1.3.3.6 Não serão considerados os depósitos para reserva de Sobras das Sobras realizados em desacordo com o disposto nos itens acima.

1.3.3.7 Quantidade de Sobras das Sobras

A apuração da quantidade de Sobras das Sobras a que cada Quotista terá direito, será calculada da seguinte forma:

Todos os valores depositados na Conta Reserva, limitado ao valor total das Sobras das Sobras por cada Quotista, serão somados e, o valor depositado por cada Quotista, definirá, proporcionalmente a todos os valores dos depósitos realizados somados, o percentual a que cada Quotista fará jus para subscrever de Sobras das Sobras.

1.3.3.8 Somente poderão participar das Sobras das Sobras os Quotistas que participaram das Sobras, independentemente de quantidade.

1.3.3.9. Fim do Prazo de Sobras das Sobras

Não será aceita subscrição de Sobras das Sobras após o encerramento do Prazo de Sobras das Sobras.

1.3.3.10 O último Dia Útil do Prazo de Sobras das Sobras será a última data em que será permitido a

subscrição de Sobras das Sobras, ficando estipulado, que o horário de encerramento do Prazo de Sobras das Sobras será às 24:00 (horário de Brasília).

1.3.3.11 As eventuais Quotas não subscritas após o encerramento do Prazo de Sobras das Sobras serão canceladas.

1.4 Direito de Subscrição

A partir da Data do Registro da Emissão perante a CVM, os Quotistas do Fundo, apurados na Data Base, poderão exercer seu Direito de Subscrição, na proporção de 0,3275 Quotas para cada Quota detida na Data Base.

1.4.1 A quantidade de Quotas/Direitos de Subscrição a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Quotas/ Direitos de Subscrição representados por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo.

1.4.1.1 Os Quotistas que possuírem somente uma Quota, terão seu Direito de Subscrição arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1(uma) Quota da Oferta.

1.4.2 Para aqueles investidores que desejarem, o Direito de Subscrição deverá ser exercido, total ou parcialmente, dentro do Prazo de Exercício, para subscrição das Quotas da Emissão.

1.4.3 Nos termos do artigo 11, inciso III do Regulamento, os Quotistas poderão ceder seu Direito de Subscrição de novas Quotas no prazo de até 12 (doze) dias a partir da Data do Registro, nos termos do item 1.6 abaixo.

1.5 Formalização do Direito de Subscrição

Os Agentes de Subscrição serão responsáveis pela formalização e encaminhamento dos boletins de subscrição à Coordenadora no que se refere às subscrições que ocorrerem durante o Prazo de Exercício, e o Prazo das Sobras. As subscrições que acontecerem através das Instituições Intermediárias serão formalizadas pelas próprias Instituições Intermediárias junto ao Escriturador, ficando, desde já estipulado que todo cessionário do Direito de Subscrição, ao exercê-lo, automaticamente estará aderindo aos termos do Regulamento do Fundo.

1.5.1 As subscrições das Sobras das Sobras serão formalizadas na própria Coordenadora, mediante assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, que serão autenticados pela Coordenadora, ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

1.5.1.1 Após o depósito do valor de reservas para Sobras das Sobras, o Quotista terá o prazo de 3 (três)

dias após a informação, pela Coordenadora, de quantas Quotas das Sobras das Sobras terá direito a subscrever, para comparecer pessoalmente, ou através de procurador, à sede da Coordenadora para assinar do respectivo Boletim de Subscrição. O instrumento de mandato deverá contar com firma reconhecida do respectivo mandante.

1.5.2. Os Boletins das Subscrições realizados junto ao Escriturador não serão enviados pelo correio, devendo ser assinados pelos Quotistas diretamente junto às Agências Especializadas no momento da Subscrição.

1.6 Negociação do Direito de Subscrição

A negociação do Direito de Subscrição será feita sem qualquer intermédio ou realização, sob qualquer forma, de esforço de venda pela Coordenadora. Toda negociação de Direito de Subscrição deverá ser feita de forma privada.

A Coordenadora não se responsabiliza de forma alguma pelas negociações do Direito de Subscrição, as quais ocorrerão de por meio de negociações privadas.

1.6.1. O Direito de Subscrição poderá ser negociado pelos Quotistas no prazo de até 12 dias a partir da Data do Registro.

1.7 Forma de Integralização

Todas as Quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas à vista.

1.8 Direito das Quotas

Cada Quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente. As Quotas da Emissão garantirão aos seus adquirentes os mesmos direitos que os Quotistas atuais do Fundo, inclusive e especialmente no que se refere ao pagamento de rendimentos das mesmas.

1.9 Negociação de Quotas

As quotas do Fundo poderão ser negociadas no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA - SOMA, conforme disposto no seu Regulamento, após estarem integralizadas.

1.10 Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Instituição Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de

alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

1.10.1 Além disso, a Instituição Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos investidores.

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

1.10.3 A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de Anúncio de Retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início de Distribuição, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM nº 400/03. Após a publicação do Anúncio de Retificação, somente serão aceitas ordens dos investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, nos termos do Anúncio de Retificação, e de que tem conhecimento das novas condições.

1.10.4 Além da publicação do Anúncio de Retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

1.10.5 Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Quotas do Fundo, na forma e condições previstas neste Prospecto.

1.11 Público Alvo da Oferta

A Coordenadora declara que a presente oferta tem como público-alvo os atuais Quotistas do Fundo ou a quem estes venham a ceder seus direitos de subscrição. Não obstante, os investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente o prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Quotas do Fundo.

1.12 Inadequação da Oferta a Investidores

O investimento em Quotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as Quotas dos Fundos estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Quotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma

parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Quotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

1.13 Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400/03, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400/03 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

1.13.1 A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Quotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM nº 400/03, no prazo de 3 (três) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, com a dedução do valor relativo à CPMF.

1.14 Publicação de Informações da Oferta

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Gazeta Mercantil no caderno São Paulo, de modo a garantir aos Quotistas acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do Fundo.

1.15 Órgão Deliberativo da Oferta

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pela Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas, realizada em 15 de dezembro de 2.006, com 63,43% de aprovação, mediante o envio de Carta Consulta a todos os Quotistas, e cuja ata da deliberação foi devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos em 19 de dezembro de 2.006.

As cartas consultas, que aprovaram a presente Oferta, encontram-se disponíveis na sede da Administradora.

1.16 Regime de Colocação

A distribuição das Quotas do Fundo será realizada pela Coordenadora, sob o regime de melhores esforços.

2. FATORES DE RISCOS

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

A aquisição de Quotas de Fundo de Investimento Imobiliário, como qualquer investimento, apresenta riscos que devem ser analisados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, mercado, rentabilidade, entre outros, relacionados ao respectivo Fundo de Investimento Imobiliário, às quotas que serão distribuídas e ao objeto do fundo. Por esta razão, o investidor interessado na aquisição de quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto antes de tomar a sua decisão de investimento.

2.1 RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

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

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de quotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

2.2 RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em quotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Quotista dependerá do resultado da administração do Empreendimento objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Quotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá das receitas provenientes da receita das locações dos espaços comerciais do Empreendimento e da Expansão, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

Os Quotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou arrendatários dos espaços comerciais do Empreendimento, a título de locação ou arrendamento.

Assim, por todo tempo em que os espaços comerciais estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários.

2.3 RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Quotas da presente Emissão, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente, bem como sua participação no Projeto de Expansão em montante inferior a 25% (vinte e cinco por cento).

2.4 VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DO EMPREENDIMENTO

Apesar do Fundo ter sua carteira de investimentos constituída por fração do Empreendimento, do Shopping Pátio Higienópolis ou por direitos relacionados a estes imóveis, bem como da Expansão do Empreendimento, a propriedade de Quotas do Fundo não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis.

2.5 RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o Empreendimento e a sua Expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

2.6 RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento e de sua Expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

2.7 RISCOS DE ENGENHARIA E DE CONSTRUÇÃO DA EXPANSÃO DO EMPREENDIMENTO

A Expansão do Empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindo desta Emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos,

incêndio, etc.

2.8 RISCOS RELATIVOS À ATIVIDADE COMERCIAL

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o Empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

2.9 NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Quotistas. Embora a Instituição Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Quotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

2.10 RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS E DESPESAS PROJETADAS

As Receitas e Despesas constantes do Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a:

2.10.1 Custos de manutenção do Fundo de Investimento Imobiliário:

a) Custódia de Quotas, Auditoria, Publicações Legais e Laudos de Avaliação - decorrentes de contratos firmados, ou a serem firmados, esses itens constituem-se praticamente em custo fixo do Fundo, já que todos são resultantes de exigências legais. Variações, no entanto, podem existir anualmente em função da atualização monetária dos valores dos contratos.

b) Honorários Administrativos - dentre os custos de manutenção do Fundo, este é o único, respeitadas as condições atualmente vigentes, que pode vir a se configurar em um custo variável, ficando estabelecido no Regulamento a remuneração, a título de honorários para a gestão do Fundo, devida à Instituição Administradora.

2.10.2 Quanto à depreciação do investimento:

Como em qualquer Empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de expansão e substituição de equipamentos e manutenção.

2.10.3 Quanto à receita proveniente do valor do arrendamento/locação:

As receitas do Fundo decorrerão das locações de espaços comerciais, locação de vagas de estacionamento,

locação de depósitos e espaços para merchandising do Empreendimento e de sua Expansão:

(i) Tendo em vista que o Fundo deterá até 25% (vinte e cinco por cento) da Expansão do Empreendimento e demais coisas de uso comum e indivisíveis desta, com todas as suas benfeitorias e pertences, sua receita será decorrente da exploração do fundo de comércio e todos os demais direitos relativos à sua participação no Empreendimento e na Expansão, sendo descontadas (a) as despesas relativas aos Imóveis, tais como IPTU e seguro dos Imóveis relativos às lojas eventualmente não locadas; e (b) a taxa de remuneração da administradora do Empreendimento, sempre na proporção da fração ideal do Empreendimento e da Expansão detida pelo Fundo naquele mês.

(ii) Assim, ao final da integralização de todas as Quotas desta Emissão, o Fundo terá adquirido uma participação correspondente a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento), além do que já auferir do Empreendimento, do que virá a render a sua expansão, sendo que a sua receita será proporcional à participação adquirida do Empreendimento, adicionado da participação que vier a ter da Expansão, deduzidas as despesas relativas aos Imóveis, tais como IPTU e seguro dos Imóveis das lojas não locadas, e a taxa de remuneração à administradora do Empreendimento, sempre na proporção de sua participação na propriedade do mesmo e da Expansão.

(iii) Saliencia-se, no entanto, que é característica dos imóveis deste setor sofrerem variações em seus valores de locação em função das receitas de venda das lojas, de acordo com o comportamento da economia como um todo. Além disso, eventual inadimplência no pagamento dos alugueres ou vacância de parte das lojas poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas, quando a receita poderá ser retomada em patamares similares ou diversos, conforme a situação do mercado no momento da negociação e conclusão das novas locações.

2.10.4 As Despesas projetadas para Expansão do Empreendimento, podem sofrer variações em virtude da existência das ações judiciais pendentes de julgamento, tendo como objeto a Expansão do Empreendimento, que se encontram em trâmite contra os Sócios da Expansão.

2.11 RISCOS AMBIENTAIS

Apesar do Empreendimento e de sua Expansão estarem situados em região urbana dotada de completa infra-estrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

2.12 RISCOS TRIBUTÁRIOS

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete

semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos Quotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas e que (ii) não será concedido ao quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças no atual governo, existe o risco de, por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

2.13 RISCO INSTITUCIONAL

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

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os Fundos de Investimento Imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros

praticadas no país, aumento na carga tributária sobre rendimentos a ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem acabar provocando mudanças nas regras dos instrumentos utilizados no nosso mercado.

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

2.14 FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Quotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Instituição Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos Imóveis investidos pelo Fundo.

2.15 INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas.

Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

2.16 RISCOS GERAIS

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

2.17 RISCOS DO PRAZO

Considerando que é um investimento de médio e longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Quota no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do Quotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

2.18 RISCO JURÍDICO

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

2.19 RISCO RELATIVO ÀS AÇÕES POPULARES

Sobre terreno no qual será desenvolvido a Expansão do Empreendimento tramita Ação Popular nº 583.53.2006.116121-7, proposta por Agatha Kozakevic Borges Almeida, objetivando a anulação da licitação na qual sagraram-se vencedores os Sócios da Expansão, por entender que houve violação às normas reguladoras do processo licitatório do imóvel sob comento.

A presente ação tramita atualmente perante a 7ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Paulo, sendo que referido Juízo ainda não proferiu sentença acerca do feito. Os autores da referida ação judicial obtiveram em princípio uma medida liminar que foi posteriormente caçada, cessando seus respectivos efeitos.

Caso a referida Ação seja julgada procedente, a licitação por meio da qual os Sócios da Expansão adquiriram o Imóvel da Expansão do Empreendimento poderá ter seu valor majorado ou em último caso poderá ser anulada, culminando, assim, na devolução do Imóvel à Fazenda do Estado de São Paulo. A anulação da Expansão do Empreendimento poderá resultar em amortização extraordinária das Quotas do Fundo e, eventualmente, na diluição da participação dos Quotistas que, na Data Base, possuíam determinada participação no Fundo.

Além da ação aludida acima, encontra-se em trâmite a Ação Popular nº 053.05.025969-8 perante à 5ª Vara da Fazenda Pública da Capital, distribuída em 04/11/2005, tendo como autora a Senhora Agatha Kozakevic Borges Almeida. Tendo sido concedida nesta Ação uma decisão em caráter liminar, que culminou na citação dos Réus e conseqüente apresentação de contestação e elaboração de nova avaliação dos Imóveis, por perito judicial. Após a conclusão dos trabalhos periciais a referida medida liminar foi revogada, com fundamento de que o valor da avaliação judicial foi menor do que o valor da compra do imóvel, não havendo, portanto, qualquer vício no que toca a este quesito.

2.20 RISCOS DE CRÉDITO

O risco de crédito compreende a possibilidade dos Sócios da Expansão não suportarem o ônus da garantia descrita no iii do item 4. do presente Prospecto.

2.21 RISCOS RELATIVOS ÀS APROVAÇÕES DOS PROJETOS

Os projetos que estruturam e embasam Empreendimento estão pendentes de aprovação por parte do Poder Público, o qual poderá impor exigências e modificações nos projetos quanto aos impactos da edificação, em especial os impactos sobre o meio ambiente e sobre a rede viária. O retorno dos investimentos realizados pelos Quotistas está diretamente vinculado à finalização das obras da Expansão do Empreendimento, sendo assim, quanto maior o tempo para aprovação dos referidos projetos e, conseqüente, finalização das obras, maior prazo para retorno do capital investido.

2.22 DEMAIS RISCOS

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

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

3.1 Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

3.2 Forma de Condomínio

Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das quotas somente se dá ao término do seu prazo de duração.

3.2.1. A Instituição Administradora é nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento Fundo.

3.2.2. A Instituição Administradora do Fundo tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do Fundo, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este regulamento, decisões tomadas por assembléia geral de Quotistas e demais disposições aplicáveis.

3.2.3. A Instituição Admiistradora não poderá, sem prévia anuência dos Quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- I. rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a empresa responsável pela exploração comercial do empreendimento;
- II. alugar ou arrendar qualquer imóvel vinculado ao Fundo, com exceção dos previstos no contrato aludido no item anterior;
- III. vender imóveis adquiridos pelo Fundo;
- IV. alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I;
- V. adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo salvo se expressamente autorizada;
- VI. alugar imóveis pertencente ao patrimônio do Fundo em condições diferentes das constantes da

minuta de contrato de locação que integra o prospecto de lançamento das quotas das quatro primeiras emissões como anexo.

3.3 Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

3.4 Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões, nos termos de seu Regulamento, de parte do Empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", incluindo eventuais expansões, localizado na Av. Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, pertencente a empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Tefé nº 247, sobreloja, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 67.007.567/0001-60, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

3.5 Política de Investimento

A política de investimentos do Fundo consiste na aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários da empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda, tais como aquisição para locação ou arrendamento, investimentos e todos os demais direitos inerentes a bens imóveis, que priorizem a rentabilidade, mensurada pelo aumento do valor dos ativos do Fundo.

3.5.1 Faz parte da política de investimento do Fundo o direcionamento de recursos, advindos de novas emissões de quotas, para eventuais projetos de expansão do Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis, estejam eles unificados legalmente ou não.

3.5.2. O objeto do Fundo e sua política de investimentos não poderão ser alterados sem prévia deliberação da assembleia geral, na forma de seu Regulamento.

3.6 Representação do Fundo

O Fundo terá um representante dos Quotistas eleito pela Assembleia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser Quotista do Fundo;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

3.7 Objetivo da Presente Emissão de Quotas

O objetivo da presente Emissão de Quotas é proporcionar ao Fundo recursos para, conforme dispõe sua política de investimento, exercer seu direito de preferência e viabilizar sua participação em até 25% (vinte e cinco por cento) na Expansão que será realizada no Empreendimento.

3.7.1. O Projeto de Expansão do Empreendimento, bem como a Análise da Viabilidade Econômico-Financeira do Empreendimento é apresentada no Anexo 11.3 deste Prospecto.

3.7.2. As lojas que resultarão da expansão do Empreendimento serão locadas ou arrendadas, sendo que, de acordo com os Contratos de Locação ou Arrendamento a serem firmados, caberá ao locatário ou ao arrendatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados ou arrendados, tais como despesas ordinárias de condomínio, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário ou o arrendatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Empreendimento, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

3.8 Despesas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. remuneração da Instituição Administradora;
- II. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou no Regulamento;
- IV. as despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive com as comunicações feitas aos Quotistas;
- V. quaisquer despesas inerentes à constituição do Fundo, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- VI. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

- VII. os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do Fundo;
- VIII. as despesas com propaganda, publicidade e “marketing” de qualquer natureza referentes aos empreendimentos e atividades do Fundo;
- IX. os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- X. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, ou sobre obrigações de seu interesse;
- XI. o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo Fundo, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da Instituição Administradora no exercício de suas atribuições;
- XII. as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembléia Geral de Quotistas;
- XIII. outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do Fundo, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral.

3.8.1. Correrão por conta da Instituição Administradora quaisquer despesas não previstas no rol listado no item 3.8. acima, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

3.9 Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e relatórios da administração, relativas aos 03 (três) últimos exercícios sociais, bem como as últimas informações semestrais, encontram-se no Anexo 11.13, em atenção à Instrução CVM nº 400/03.

3.10 Prestadores de Serviços do Fundo

(i) Administração e Coordenação da Oferta

Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04551 065

São Paulo -SP

Telefone: 55 11 2107 6638

Fax: 55 11 21076659

www.riobravo.com.br

Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

E-mail: leugenio@riobravo.com.br

Para maiores informações, vide item 9 do presente Prospecto.

A Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários foi constituída em 1994, sob a antiga denominação “Mercúrio Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.”, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil em junho de 1994 e registrada junto à CVM através do Ato Declaratório CVM 6.044 de 12 de junho de 2.000.

Em outubro de 1996, a Mercúrio DTVM Ltda. transformou-se em uma sociedade anônima, adotando a denominação “Mercúrio S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários”.

No ano de 2001, o controle da empresa foi transferido ao Grupo Rio Bravo, permanecendo dessa maneira até a presente data. A partir de 2002, passou a denominar-se Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

Tendo o cuidado de restringir sua atuação apenas às áreas nas quais pode efetivamente adicionar valor para seus clientes e atrair e manter talentos profissionais com a experiência e os conhecimentos necessários, a Rio Bravo tornou-se líder na gestão de ativos alternativos no Brasil, atuando no seguintes setores:

- *Private Equity*;
- Imóveis;
- Crédito Estruturado;

A Instituição Administradora é a maior administradora de Fundos de Investimento Imobiliário do Brasil, responsável pela administração de 24 Fundos Imobiliários, gerindo ativos de valor superior a R\$ 1 bilhão nas áreas de hotelaria, shopping centers, condomínios industriais, projetos residenciais, escritórios e hospitais.

São os seguintes os Fundos Imobiliários administrados pela Instituição Administradora:

1. Fundo de Investimento Imobiliário Hermes;
2. Minas Industrial Fundo de Investimento Imobiliário;

3. Guanabara - Fundo de Investimento Imobiliário;
4. Fundo de Investimento Imobiliário Ville de France;
5. Fundo de Investimento Imobiliário Tropical;
6. Fundo de Investimento Imobiliário Mistral;
7. Fundo de Investimento Imobiliário Manhattan;
8. Fundo de Investimento Imobiliário SQN 311;
9. Fundo de Investimento Imobiliário Páteo Moinhos de Vento;
10. Aldeia do Vale Fundo de Investimento Imobiliário;
11. Loginvest Fundo de Investimento Imobiliário Industrial;
12. Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis;
13. Fundo de Investimento Imobiliário RB Logística;
14. Fundo de Investimento Imobiliário Property;
15. Fundo Fortaleza de Investimento Imobiliário;
16. Fundo Alphaville de Investimento Imobiliário;
17. Fundo Sigma de Investimento Imobiliário;
18. Fundo de Investimento Imobiliário Via Parque Shopping;
19. Fundo JK de Investimento Imobiliário;
20. Fundo de Investimento Imobiliário Centro Têxtil Internacional;
21. Fundo Brasília Machado de Investimento Imobiliário;

22. Fundo de Investimento Imobiliário ABC Plaza Shopping;

23. Fundo de Investimento Imobiliário FCM; e

24. Fundo de Investimento Imobiliário Hyper I.

A Instituição Administradora possui administração e corpo técnico formado por profissionais com grande experiência e conhecimento do mercado imobiliário e de capitais. Ao longo dos últimos anos, a Instituição Administradora tem se dedicado, de forma pioneira, ao estudo, estruturação, implementação e distribuição de Fundos de Investimento Imobiliário. Seus administradores participaram ativamente da discussão em torno da elaboração do projeto e posterior regulamentação da Lei que criou os Fundos imobiliários no Brasil, o que levou a instituição a ser responsável pela constituição do primeiro Fundo do gênero a ter autorização da CVM - Comissão de Valores Mobiliários para seu funcionamento.

A Instituição Administradora tem prestado assessoramento a investidores e empreendedores de forma a orientá-los no sentido de utilizar mais adequadamente os instrumentos disponíveis no mercado, em especial os Fundos Imobiliários, em operações que envolvem a securitização de ativos e de recebíveis provenientes de incorporações imobiliárias. A empresa possui departamento técnico qualificado para executar análises de empreendimentos imobiliários, vistorias e demais serviços correlatos à constituição de Fundos de Investimento Imobiliário. Dessa forma, a Instituição Administradora conta com o “know-how” de seus profissionais em diversas áreas de atuação, tais como:

- Consultoria na utilização de instrumentos de securitização para o setor imobiliário;
- Constituição e administração de Fundos de Investimento Imobiliário e lançamentos de debêntures vinculadas a empreendimentos imobiliários;
- Elaboração de análises sobre empreendimentos imobiliários, bem como a execução de vistorias e demais serviços correlatos;
- Elaboração de estudos de viabilidade econômico, financeira e comercial de empreendimentos imobiliários;
- Consultoria especializada em montagens de operações de “underwriting”;
- Distribuição de quotas de Fundos de Investimento Imobiliário a varejo;
- Participação em consórcios formado por instituições financeiras para o lançamento público de valores mobiliários;
- Elaboração e implantação de estudos com vistas ao Planejamento Fiscal e Sucessório de empresas do setor imobiliário.

(i.1) Qualificação e experiência profissional do corpo profissional da Instituição Administradora

- PAULO ANDRÉ PORTO BILIK

Paulo A. P. Bilyk é diretor executivo da área de Gestão de Investimentos da Rio Bravo.

Foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual, onde dirigiu o Departamento de Finanças Corporativas, que ele passou a integrar em 1992 como associado.

Antes disso, trabalhou na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais operações industriais e de serviços na área de sistemas de informação no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em Administração Pública pela Fundação Getúlio Vargas/SP, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy, Tufts University, em 1992.

- LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO

Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo é diretor executivo da Rio Bravo. Atua na área de private equity e venture capital, participando ativamente na captação de recursos, análise, negociação, estruturação e acompanhamento de investimentos.

Ex-associado na área de corporate finance do Banco Pactual, dedicado a projetos de fusões e aquisições no setor financeiro, Luiz Eugenio Figueiredo atuou em diversas transações de compra e venda de bancos e seguradoras.

Antes de ingressar no Banco Pactual, em 1997, atuou por dois anos na área de análise de investimentos do Unibanco, sendo responsável pelo acompanhamento e recomendação de investimento em empresas inicialmente no setor financeiro e, posteriormente, também no setor de petróleo e petroquímica.

Iniciou sua carreira profissional na PriceWaterhouseCoopers, onde permaneceu por quatro anos na área de auditoria, com foco em instituições financeiras (bancos, seguradoras, fundos de investimentos, companhias de arrendamento mercantil, consórcios), mas também tendo atuado em diversas indústrias e prestadoras de serviços.

Luiz Eugenio formou-se em Economia pela Fundação Armando Álvares Penteado (FAAP), São Paulo, em 1994. Atualmente é membro do Conselho Deliberativo da Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital (ABVCAP)

- MÁRIO FLECK

Mário Fleck é diretor da Rio Bravo, supervisionando as atividades relacionadas a investimentos de Governança Ativa da Rio Bravo quando foi criado o Fundo RB Fundamental FIA. Anteriormente, trabalhava na Accenture do Brasil, onde ingressou em 1976 (na época Andersen Consulting), tornando-se sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando se tornou presidente - posição que exerceu até julho de 2004. Foi eleito, em novembro de 2000, para integrar o Conselho Mundial da empresa pelo período de dois anos. Foi ainda presidente do Conselho da EAESP - FGV. Atua também em diversas organizações não-governamentais.

Mário Fleck formou-se em Engenharia Mecânica e Industrial pela Pontifícia Universidade Católica (PUC) do Rio de Janeiro.

- FERNANDO BUARQUE DE GUSMÃO FILHO

Fernando Buarque integrou-se à área de Gestão de Investimentos da Rio Bravo em março de 2002, como gestor do RB Nordeste I FMIEE, fundo de capital de risco com foco em empresas emergentes do Nordeste do Brasil, sendo responsável pela filial de Recife. Anteriormente, trabalhou como consultor de projetos de infra-estrutura aeronáutica.

Fernando Buarque formou-se em Engenharia de Infra-Estrutura Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA), em 1991, e em 1997 concluiu seu mestrado em Gestão de Projetos pela University of Manchester Institute of Science and Technology (UMIST).

- PEDRO HOROWICZ PENTEADO

Pedro Horowicz Penteado integrou-se à Rio Bravo em 2005 como responsável pelos fundos de Renda Fixa. Anteriormente era o gestor dos investimentos do fundo de pensão da Companhia Siderúrgica Nacional entre os anos de 2003 e 2005. De 1997 a 2003 trabalhou no Banco Pactual, tendo atuado como trader nos mercados de renda fixa e de commodities agrícolas.

Pedro Horowicz é bacharel em física pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e MBA Executivo pelo Ibmec.

(ii) Escrituração

Banco Itaú S.A.

Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707 - Torre Eudoro Vilella
Bairro Jabaquara
São Paulo - SP

www.itaubank.com.br

Responsável: Cláudio Vieira Ribeiro

E-mail: claudio.ribeiro@itaubank.com.br

O Fundo manterá contrato com a Banco Itaú S/A, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das Quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de Quotista.

(iii) Auditoria Externa

BDO Trevisan Auditores Independentes

Rua Bela Cintra, 952, 3º andar,

São Paulo - SP

Tel.: 11 3138 5000

Responsável: Paulo Ricardo Pinto Alaniz

E-mail: tau@bdotrevisan.com.br

(iv) Consultoria Jurídica

Pedraza Maximiano Kawasaki - Advogados Associados

Rua Ferreira Araújo, 221 - 3º Andar

CEP 05428 000

São Paulo - SP

Tel./ FAX: (55) 11 - 3026 9100

www.pmkadvogados.com.br

Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota

E-mail: alexandre@pedraza.com.br

O PMK Advogados originou-se da disposição em agregar a vocação e experiências distintas adquiridas por seus profissionais, ao exercício da advocacia de negócios, permitindo uma melhor compreensão das questões que se sobrepõem à dinâmica empresarial e, conseqüentemente, uma melhor performance na identificação, avaliação, discussão e proposição de soluções eficazes a essas questões.

Fundado em maio de 2000, PMK Advogados vem se destacando ao longo dos últimos anos na realização de operações vinculadas ao setor imobiliário e do agronegócio, com assessoria jurídica em Direito do Mercado Financeiro e de Capitais, Direito Civil, Empresarial, Imobiliário, Contratos e Direito Tributário.

3.11 Breve histórico do Administrador do Shopping

A Expansão do Empreendimento terá como empresa responsável pelo planejamento, desenvolvimento, comercialização e administração a Plaza São Paulo Administradora Ltda, empresa esta que realiza as mesmas atividades para o Empreendimento.

A Plaza São Paulo é uma empresa do Grupo Victor Malzoni, maior empreendedor de shoppings da cidade de São Paulo, com destaque para os seguintes empreendimentos: Shopping Paulista (atualmente em expansão), Shopping West Plaza e Botafogo Praia Shopping, no Rio de Janeiro.

3.12 Características das Quotas

As Quotas objeto da presente Oferta assegurarão aos Quotistas direitos idênticos aos das quotas existentes à época do Fundo, incluindo para efeitos de distribuição de rendimentos, de acordo com o disposto no Regulamento, cujas principais características são as seguintes:

- i) as Quotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural;
- ii) a cada Quota corresponderá um voto nas Assembléias do Fundo;
- iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas;
- iv) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes;
- v) o Fundo deverá distribuir a seus Quotistas 100% (cem por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado e, balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento, cabendo a Assembléia Geral de Quotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente;
- vi) a distribuição de disponibilidade efetuada em excesso à distribuição de resultados será contabilizada diretamente à conta de patrimônio líquido e deverá constar de nota explicativa específica, que esclareça adequadamente a procedência dos seus valores;
- vii) os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Quotistas, mensalmente, sempre

no dia 15 (quinze) de cada mês subsequente ao encerramento do semestre, ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no v) retro, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Quotistas;

- viii) a Assembléia Geral Ordinária de Quotistas, a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o item 1 do artigo 21 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo;
- ix) entende-se por resultado do Fundo, o produto do recebimento da locação ou arrendamento das lojas, excluídos os valores da depreciação dos imóveis e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14.01.1994;
- x) o Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Quotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento;
- xi) aos Quotistas, em dia com suas obrigações para com o Fundo, será concedido Direito de Subscrição das quotas objeto de novas emissões.

4. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA

O Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial Econômica e Financeira é feito com base em projeções de mercado e podem a vir a não se concretizar, sendo assim é recomendável que o potencial investidor lei atentamente o documento anexo ao presente Prospecto que detalha o referido estudo antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

4.1. O critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do Empreendimento integra o presente Prospecto como Anexo 11.3, entretanto referidas critérios baseiam-se nos seguintes premissas estimadas:

- i) Valor Total do Projeto: R\$ 97.385,445,00
 - a. Composição:
 - Custo de Construção: R\$ 55.597.463,00
 - Valor Aquisitivo dos Terrenos: R\$ 25.205.046,00
 - Restauração da Casa Tombada: R\$ 3.500.000,00
 - Gerenciamento da Obra: R\$ 3.891.822,00
 - Projeto de Arquitetura e Aprovação: R\$ 3.891.822,00
 - Taxa de Administração do Projeto: R\$ 4.085.683,00
 - Demais custos para implantação do projeto: R\$ 1.213.609,00
 - Área Total a ser Construída: 27.530 m²
 - Área do Estacionamento: 12.560 m²
 - Área de Lojas e Cinemas: 14.970 m²
 - ABL (Área Bruta Locável): 8.087,14 m²
 - Obras 18 meses> Janeiro/07 - Julho/08.
- ii) Expectativa de Receitas após a Expansão:
 - a. Luvas: R\$ 14.587.860,53
 - b. Incremento anual de receitas dos aluguéis (mínimo): R\$ 9.029.118,38
 - c. Incremento anual nas receitas do Estacionamento: R\$ 796.000,00.

4.2. Os valores apresentados acima correspondem ao valor total do investimento estimado no Empreendimento e a expectativa das receitas.

4.3. Vale ressaltar, outrossim, que o Fundo poderá participar com, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor total do investimento, bem como das receitas.

4.4. A taxa interna de retorno para o projeto de expansão fornecida pela Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., bem como a média taxa interna de retorno (considerando um período de 10 anos

a contar do início da obra) das duas empresas contratadas para fazer a avaliação do projeto, a Plane Engenharia e Consult Soluções Patrimoniais, são as seguintes:

| Empresa | TIR |
|-----------------------|--------|
| Plaza | 12,42% |
| Média das avaliadoras | 14,77% |

4.5. Garantias dos Sócios da Expansão

4.5.1 A fim de incrementar a viabilização da Expansão do Empreendimento, os Sócios da Expansão, garantem pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de inauguração do, que, a) caso o valor de locação mínimo médio contratado por m² das lojas do Novo Empreendimento (Expansão) venha a ser superior em mais de 5% ao mesmo índice do empreendimento atual, ou, b) caso o índice de ocupação das lojas do Novo Empreendimento venha a ser superior em mais de 5% ao mesmo índice do empreendimento atual, o Fundo será compensado por eventual queda no nível de aluguel mínimo do atual empreendimento comparativamente ao período de 12 (doze) meses imediatamente anterior.

4.5.2. Nessa hipótese, limitado ao equivalente às receitas de aluguel do Novo Empreendimento (Expansão) no período equivalente, o valor de compensação será apurado e pago trimestralmente ao Fundo comparando-se o aluguel mínimo de cada trimestre do atual empreendimento com o aluguel mínimo do trimestre correspondente ao período de 12 (doze) meses anterior, também do atual empreendimento.

4.6. Entende-se como trimestres os períodos de 03 (três) meses contados a partir do mês de início das operações do Empreendimento. Outrossim, em função da apuração e pagamentos trimestrais, deverá ser realizado ajuste, se preciso for, no trimestre final a cada período de 12 (doze) meses, de modo que o somatório dos ajustes trimestrais não seja superior nem inferior ao valor que resultaria caso houvesse um único pagamento a cada período de 12 (doze) meses.

5. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Contrato de Distribuição, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Contrato de Distribuição antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

5.1 Forma de distribuição

A distribuição das Quotas do Fundo será realizada pela própria Instituição Administradora, sob o regime de melhores esforços e terá, observado o prazo máximo de distribuição primária do inciso II do artigo 4º da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994, o prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da Data do Registro da presente emissão, não sendo responsável pela quantidade eventualmente não subscrita.

5.1.1. Não haverá subcontratação de outras instituições financeiras para distribuição das Quotas da presente Emissão.

5.2 Procedimentos da Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, a Coordenadora deverá assegurar: (i) que o tratamento aos investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatório e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela própria Coordenadora.

5.3 Demonstrativo dos Custos da Distribuição

Os custos de distribuição da Oferta serão arcados pelo Fundo até o limite previsto no Contrato de Distribuição firmado com a Coordenadora da Oferta. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

| Custos de Distribuição | Valor (R\$) | % em Relação ao Valor da Oferta |
|---|-----------------------|---------------------------------|
| Comissão de Coordenação e Colocação | R\$122.498,10* | 0,5% |
| Taxa de Fiscalização CVM | R\$ 73.498,86 | 0,3% |
| Custos com publicação dos documentos do Fundo | R\$ 35.000,00* | 0,14% |
| Assessoria Legal | R\$ 35.000,00 | 0,14% |
| Total | R\$ 265.996,96 | 1,08% |

(*) Custos estimados com a publicidade da Oferta e despesas de constituição do fundo.

5.4 Contrato de Garantia

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

5.5 Destinação dos Recursos

Os recursos da presente distribuição proporcionarão ao Fundo o capital necessário para viabilizar sua participação na Expansão do Empreendimento, conforme seu preço de custo, de acordo com a sua política de investimento e conforme previsão constante do Estudo de Viabilidade Técnica e Financeira.

Referida participação limitar-se-á a 25% (vinte e cinco por cento) da Expansão do Empreendimento que será promovida pelos Sócios da Expansão, mediante a contratação de construtora(s), a(s) qual(is) responsabilizar-se-á(ão) pela construção de prédio independente, porém ligado ao Empreendimento, bem como pela reforma da casa tombada situado no Imóvel B, que será colocada á disposição de locação, cuja receita também será revertida ao Fundo na proporção de sua participação na Expansão do Empreendimento.

Os recursos da presente emissão serão destinados à Expansão do Empreendimento, conforme disposto nos contratos a serem firmados entre os Sócios da Expansão e demais prestadores de serviço contratados para realização da Expansão do Empreendimento.

6. TRIBUTAÇÃO

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

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

6.1 Tributação do Fundo

6.1.1. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

6.1.2. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

6.1.3. A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, quotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do Fundo.

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

6.2 Tributação dos Investidores

6.2.1. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Quotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo, um condomínio fechado, tal tributo incidirá (i) quando da amortização das Quotas; (ii) em caso de alienação de Quotas a terceiros; e (iii) no momento do resgate das Quotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. Somente haverá incidência de imposto de renda se as Quotas tiverem gerado rendimentos aos Quotistas.

6.2.2. Cumpre ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, não haverá 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo e cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as quotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) quotistas.

6.2.3. Não há retenção do imposto de renda na fonte na hipótese da alienação de Quotas a terceiros. Nesse caso, caberá aos Quotistas apurarem o ganho e recolherem o respectivo tributo, sendo a alíquota do referido imposto 20% (vinte por cento).

6.2.4. 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. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática não-cumulativa de apuração da contribuição ao PIS e da COFINS a qual, nos termos do Decreto nº 5.442/2005, aplica-se a alíquota zero para fins de cálculo das referidas contribuições.

6.3 Tributação do IOF/Títulos

6.3.1. Somente haverá incidência de IOF na hipótese de resgate das Quotas antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 4.494/02. A partir do 30º dia da aplicação não há incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo é fechado, de modo que suas cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração, ou em virtude de sua liquidação.

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

7.1 Taxa de Administração

A Instituição Administradora recebe e continuará recebendo, a título de honorários para a gestão do Fundo, a quantia equivalente a 2% dos rendimentos distribuídos pelo Fundo, observado o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês.

7.1.2. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviço contratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

7.2 Remuneração do Escriturador

A remuneração do Escriturador obedecerá ao disposto no Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas, anexo ao presente Prospecto, firmado entre o mesmo e o Fundo, conforme dispõe o Parágrafo 1º do artigo 7º do Regulamento.

7.3 Remuneração da Coordenadora

A remuneração da Coordenadora obedecerá ao disposto no Contrato de Distribuição de Quotas, firmado entre o mesmo e o Fundo, anexo ao presente Prospecto.

8. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

8.1 Informações aos Quotistas

8.1.1 A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Quotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar quotas do Fundo.

8.1.2 A divulgação das informações previstas neste item deve ser feita por meio de publicação no Jornal Gazeta Mercantil, no periódico utilizado para a divulgação de informações do Fundo, ou através de correio eletrônico, e mantida disponível para os Quotistas na sede da Instituição Administradora e nas instituições que coloquem Quotas do Fundo.

8.1.3. A Instituição Administradora deve, mensalmente, divulgar o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da quota e a rentabilidade apurada no período.

8.1.4. Deverá, ainda, a Instituição Administradora manter à disposição dos Quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:

- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- b) informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados em cada um dos empreendimentos em desenvolvimento, até a conclusão das construções;
- c) relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Quotistas ou desses contra a Instituição Administradora do Fundo, indicando a data de início e a solução final, se houver.

8.1.5. A Instituição Administradora deverá remeter aos Quotistas:

- a) semestralmente, os extratos das contas de depósito;
- b) anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

8.1.6. A Instituição Administradora divulgará, no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro:

- a) o relatório da Instituição Administradora;
- b) as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação da CVM;
- c) o parecer do Auditor Independente;
- d) o relatório previsto na alínea "a", acima, deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - 3.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
 - 3.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - 3.3) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
 - 4) relação das obrigações contraídas no período;
 - 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - 6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - 7) 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.

8.2 Remessa de Informações à CVM

A Instituição Administradora deverá remeter, na data de sua divulgação, à CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao Fundo referidos nos itens 8.1.1., 8.1.2., 8.1.3.; 8.1.4 e 8.1.5 acima.

8.2.1. A Instituição Administradora deve encaminhar à CVM, no prazo de 10 (dez) dias da data da integralização de Quotas do Fundo, as seguintes informações:

I - número de inscrição do Fundo no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ; e,

II - a data da primeira integralização de Quotas do Fundo.

8.2.1 A Instituição Administradora deverá informar a CVM a data de encerramento de cada distribuição de Quotas.

8.2.2 A Instituição Administradora deve prestar a CVM, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do mês anterior, com base no último Dia Útil daquele mês, as seguintes informações relativas ao Fundo:

I - saldo das aplicações;

II - valor do patrimônio líquido;

III - valor da Quota e quantidade em circulação;

IV - valores totais das captações e dos resgates no mês, considerados os valores efetivamente ingressados e retirados;

V - o comportamento da carteira de Direitos Creditórios, abrangendo, inclusive, dados sobre o VI - desempenho esperado e o realizado;

VII - posições mantidas em mercados de derivativos.

8.2.4 Eventuais retificações nas informações previstas neste item devem ser comunicadas a CVM até o primeiro Dia Útil subsequente à data da respectiva ocorrência.

9. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos perante a Instituição Administradora/Coordenadora, na CVM e nos endereços a seguir indicados:

❑ **Instituição Administradora**

Razão Social: Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Responsável: Janine Gazzola Amantino

Responsável: Augusto Afonso Martins

Endereço: Avenida Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, São Paulo - SP.

Telefone: (011) 2107-6638 ou 2107-6623

Fax: (011) 2107-6659

❑ **Escriturador**

Nome: Banco Itaú S/A

Endereço: Av. Engenheiro Armando de Arruda Pereira, nº 707 - Torre Eudoro Vilella

Bairro Jabaquara, São Paulo - SP

Responsável: Luiz Loureiro

Telefone: (011) 5029-1905

❑ **Comissão de Valores Mobiliários - RJ**

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

www.cvm.gov.br

❑ **Comissão de Valores Mobiliários - SP**

Rua Cincinato Braga, 340 - 2.º, 3.º e 4.º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

www.cvm.gov.br

□ Sociedade Operadora do Mercado de Ativos; e,
SOMAFIX Mercado de balcão organizado de renda fixa da SOMA.

Rua XV de Novembro, 275

CEP 01013-001

São Paulo - SP

Fone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

E-mail: bovespa@bovespa.com.br

www.bovespa.com.br

10. DECLARAÇÕES OBRIGATÓRIAS

10.1. Declaração da Instituição Administradora e Coordenadora

a) A Instituição Administradora declara que é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição, nos termos do art. 56 da Instrução CVM 400/03.

b) A Coordenadora, na qualidade de instituição responsável pela distribuição declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela administradora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta. Ademais, as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e que venham a integrar o Prospecto, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 19 de janeiro de 2007.



RIO BRAVO

Instituição Administradora / Coordenadora

Diretor: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

Documento elaborado em janeiro de 2007

10.2. Atendimento aos Quotistas

Aplicando no Fundo o Investidor estará recebendo uma cópia do regulamento e do prospecto. A leitura destes instrumentos tem de ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate a Instituição Administradora no telefone abaixo identificado, que estará apta também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Razão Social: Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Telefone: (011) 2107-6638 ou 2107-6623.

11. ANEXOS

- 11.1 Ata da AGE que deliberou a Emissão
- 11.2 Regulamento do Fundo
- 11.3 Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômico e Financeira
- 11.4 Modelo do Boletim de Subscrição
- 11.5 Cópia do Comprovante do Pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM
- 11.6 Cópia do Contrato de Escrituração
- 11.7 Cópia do Contrato de Distribuição
- 11.8 Cópia do Preliminar do Projeto de Expansão do Empreendimento
- 11.9 Cópia de Documentos da Expansão do Empreendimento
- 11.10 Orçamento e Cronograma da obra da Expansão do Empreendimento
- 11.11 Demonstrações Financeiras do Fundo pertinentes ao 1º e 2º semestres do exercício do ano de 2006
- 11.12 Termo de Cessão de Direitos de Subscrição
- 11.13 Comunicação de Depósito para Reservas

11.1 Ata da AGE que deliberou a Emissão

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS
CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59

**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS
REALIZADA EM 15 DE DEZEMBRO DE 2006**

- I. **DATA, HORA E LOCAL:** 15 de dezembro de 2006, a administradora, com sede na Avenida Chedid Jafet nº 222, Bloco B - 3º andar, São Paulo, Capital, expediu em 09/11/2006 via correio aos quotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, consulta formalizada sob nº 01/2006, bem como carta complementar a esta, enviada aos quotistas em 04/12/2006 ("Consulta"), para deliberação nos termos do art. 25 da Instrução CVM 205/94, a qual passa a fazer parte integrante desta ata como **anexo I**.
- II. **PRESENCAS:** Encerrado o prazo legal, manifestaram-se expressamente a respeito da ordem do dia, conforme cartas de resposta arquivadas na sede da administradora, e que passam a fazer parte integrante desta ata como **anexo II**, quotistas detentores de 64,30% (sessenta e quatro vírgula trinta por cento) das quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis ("Fundo"), conforme posição atualizada dos quotistas informada pelo Banco Itaú S/A, instituição escrituradora das quotas do referido Fundo.
- III. **COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Presidente: Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, diretor da instituição administradora, e Secretária: Sra. Janine Gazzola Amantino, representante da instituição administradora.
- IV. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a "5ª Emissão de Quotas do Fundo", de forma a viabilizar sua participação no projeto de expansão do Shopping Pátio Higienópolis ("Empreendimento") em até 25% (vinte e cinco por cento), conforme proposta apresentada pelos demais empreendedores em 19/06/2006.
- V. **DELIBERAÇÃO:** Por maioria, conforme dispõe a Instrução CVM 205/1994 e o Regulamento do Fundo, manifestantes titulares de 63,43% (sessenta e três vírgula quarenta e três por cento) das quotas emitidas, aprovaram a "5ª Emissão de Quotas do Fundo Shopping Pátio Higienópolis", a qual, conforme Consulta, terá as seguintes características:
 - A. **QUANTIDADE DE QUOTAS DA EMISSÃO:** 131.000 (cento e trinta e uma mil) quotas;
 - B. **PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS:** R\$ 187,02 (cento e oitenta e sete reais e dois centavos) cada, que levou em consideração a perspectiva de rentabilidade, amparada nos estudos de viabilidade elaborados pelas empresas Plaza Empreendimentos, Plane Engenharia e Consult Soluções Patrimoniais, arquivados na sede da administradora. Os valores de negociação das quotas no mercado de balcão organizado administrado pela BOVESPA – SOMA não foram levados em consideração para definição do preço de emissão, tendo em vista o insuficiente histórico de negociações;
 - C. **MONTANTE DA EMISSÃO:** Até R\$ 24.499.620,00 (vinte e quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais), observando-se que não haverá limite mínimo de subscrição de quotas para a validação da emissão em tela, o que significa que as quotas não subscritas, independente da quantidade, serão canceladas, permanecendo com efeito a emissão;
 - D. **PRAZO DA DISTRIBUIÇÃO:** O prazo da distribuição será de 30 (trinta) dias após aprovação do registro pela CVM;

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS
CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59

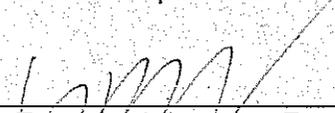
**ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS
REALIZADA EM 15 DE DEZEMBRO DE 2.006**

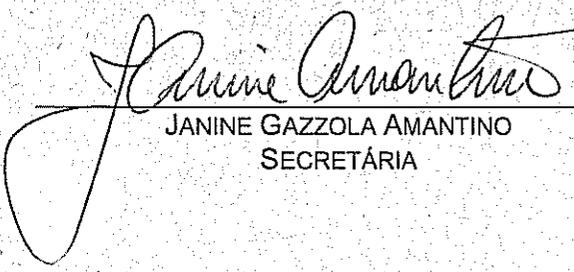
- E. PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA:** i) A partir da data do registro da emissão perante a CVM ("Data de Registro"), somente os quotistas do Fundo, em 18/12/2006 ("Data Base"), poderão exercer seu direito de preferência na subscrição das novas quotas, na proporção de 0,3275 (zero vírgula três dois sete cinco) quota para cada quota detida na Data Base; ii) o prazo e as condições para o exercício do direito de preferência, bem como o prazo para subscrição das eventuais sobras da emissão que possam haver, estarão definidos no prospecto preliminar da oferta; iii) a administradora publicará um aviso ao mercado informando a eventual existência de sobras e o início do prazo para subscrição das sobras, bem como das sobras das sobras; iv) apenas os quotistas ou seus cessionários que tenham exercido seu direito de preferência poderão realizar a subscrição das sobras, bem como somente os quotistas que subscreveram as sobras poderão subscrever as sobras das sobras na respectiva proporção; v) a subscrição das sobras, bem como das sobras das sobras será realizada, conforme definido no prospecto preliminar; vi) os atuais quotistas que cederam integralmente o direito de subscrição não terão direito a participar das sobras. As eventuais quotas não subscritas após a adoção deste procedimento de sobras serão canceladas nos termos do item "C". As demais condições de exercício do direito de preferência e respectiva cessão serão divulgadas no prospecto preliminar após o pedido de registro da emissão junto à CVM;
- F. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas à vista no ato de subscrição;
- G. DIREITO DAS QUOTAS:** Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente, e participarão em igualdade de condições de todos os benefícios que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, a partir da data da emissão;
- H. NEGOCIAÇÃO DE QUOTAS:** As quotas do Fundo poderão ser negociadas no Mercado de Balcão Organizado da BOVESPA – SOMA, conforme disposto no seu Regulamento;
- I. REGISTRO DA EMISSÃO:** A presente emissão de quotas será objeto do competente registro junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 205/1994 e Instrução CVM 400/2003;
- J. INSTITUIÇÃO INTERMEDIÁRIA:** RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DTVM, instituição autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil sob o nº 38048 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81;
- K. PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** A colocação das quotas será efetuada pelo regime de procedimento diferenciado previsto na Instrução CVM nº 400/03; e
- L. PÚBLICO ALVO:** quotistas do Fundo e seus respectivos cessionários.
- VII. AUTORIZAÇÃO:** Com o fim de praticar todos os atos necessários à emissão e colocação das referidas quotas, fica alterado o Regulamento do Fundo, de forma a refletir as deliberações ora tomadas, que passará a vigor com a redação constante do **anexo III** da presente ata.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS
CNPJ/MF nº 03.507.519/0001-59

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS
REALIZADA EM 15 DE DEZEMBRO DE 2006

VI. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o Presidente, após agradecer a presença de todos, deu por encerrados os trabalhos, sendo lavrada esta ata, que foi lida e assinada por todos os presentes, que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão das assinaturas. Cópia fiel do livro próprio.


LUIZ EUGÊNIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO
PRESIDENTE


JANINE GAZZOLA AMANTINO
SECRETÁRIA

Registro de Títulos
e Documentos
e Civil
de Pessoa Jurídica



Rua XV de Novembro, 251
4º andar - Centro
São Paulo - SP
CEP 01013-001
Fone: (11) 3242-4646

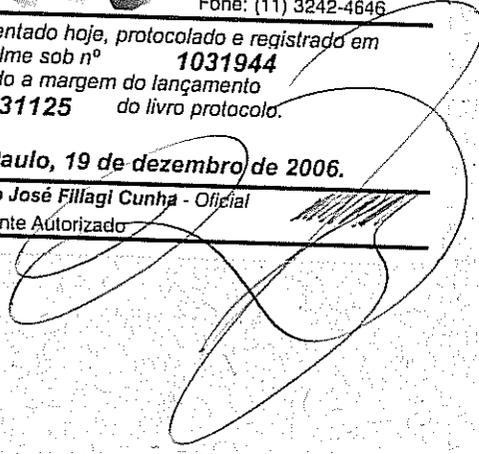
| | |
|---------|----------|
| EMOLS | 3.610,94 |
| ESTADO | 1.026,26 |
| IPESP | 760,20 |
| R.CIVIL | 190,05 |
| T.J. | 190,05 |
| TOTAL | 5.777,50 |

Apresentado hoje, protocolado e registrado em
microfilme sob nº **1031944**
Anotado a margem do lançamento
nº **631125** do livro protocolo.

Selos e taxas
Recolhidas p/ verba

São Paulo, 19 de dezembro de 2006.

Geraldo José Fillagi Cunha - Oficial
Escrevente Autorizado



11.2 Regulamento do Fundo

Anexo I

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**

DO FUNDO

Art. 1º - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS**, 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 quotistas, pessoas físicas e/ou jurídicas.

Parágrafo único - O prazo de duração do **FUNDO** será indeterminado.

DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto adquirir e participar da implantação, do desenvolvimento, e da exploração, incluindo eventuais expansões, nos termos do parágrafo 7º abaixo, de parte do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", em fase final de construção, localizado na Av. Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133, bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo, pertencente a empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., com sede na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Tefé nº 247, sobreloja, inscrita no CNPJ do Ministério da Fazenda sob nº 67.007.567/0001-60, conforme cópia da transcrição da matrícula nº 92.670, Livro nº 2, do Registro Geral do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo, que constitui o Anexo 01 do prospecto de lançamento das quotas, com vistas à sua exploração através de locação ou arrendamento.

Parágrafo 1º - O imóvel a ser adquirido é um dos 03 (três) blocos que compõem o "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", e encontra-se representado por um prédio destinado a centro comercial de compras, do tipo "shopping center", com 220 (duzentas e vinte) lojas comerciais, área destinada a entretenimento com 06 (seis) cinemas e 01 (hum) teatro, e área de estacionamento com 1.350 (mil, trezentas e cinquenta) vagas para automóveis, mais 08 (oito) exclusivas para deficientes físicos, e 126 (cento e vinte e seis) para motocicletas, nos termos do projeto, descrição e plantas apresentadas no Anexo 02 do prospecto de lançamento de quotas das quatro primeiras emissões. O empreendimento "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis" possui as seguintes características:

- a. O terreno sobre o qual se assenta o conjunto de edificações identificadas adiante possui 14.226,86 m².
- b. O "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", cujo projeto de construção foi aprovado pela Prefeitura do Município de São Paulo, de acordo com o alvará de aprovação nº 6700682975 e alvará de execução de obras nº 1997/01346-00, com a modificação introduzida em 22/09/99, compõe-se de 03 (três) blocos com as seguintes características básicas:
- i) Bloco 1 (Casa 1), com 02 (dois) andares, destinado a atividades comerciais, artísticas e culturais, o qual corresponderá uma fração ideal equivalente a 0,6738% do terreno do condomínio, e área construída de 339,40 m²;
 - ii) Bloco 2 (Casa 2), com 02 (dois) andares, destinado a atividades comerciais, artísticas e culturais, o qual corresponderá uma fração ideal equivalente a 1,0179% do terreno do condomínio e área construída de 512,70 m²;
 - iii) Bloco 3 (Prédio do Centro Comercial), composto de 05 (cinco) andares e 04 (quatro) subsolos, destinado a um centro comercial de compras, ao qual corresponderá uma fração ideal equivalente a 98,3083 % do terreno do condomínio e área construída de 70.616,49 m².
- c. A empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda. é possuidora da fração ideal correspondente a 83% (oitenta e três por cento) do Prédio do Centro Comercial a ser adquirido.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** destinará os recursos captados por ocasião das 04 (quatro) primeiras emissões de quotas, para a aquisição de uma participação correspondente a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) do referido Prédio do Centro Comercial (Bloco 3), sendo observadas as seguintes disposições:

- a. Quando o **FUNDO** for constituído mediante a subscrição e integralização das quotas da primeira emissão, a participação a ser adquirida corresponderá a 6,25 % (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento);
- b. Na conclusão da subscrição e integralização da segunda emissão, a participação a ser adquirida pelo **FUNDO** corresponderá a 12,50 % (doze inteiros e cinquenta centésimos por cento);
- c. Concluída a subscrição e integralização da terceira emissão, a participação a ser adquirida pelo **FUNDO** corresponderá a 18,75 % (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento); e,



- d. Ao final da captação, ou seja, concluída a subscrição e integralização da quarta emissão, a participação a ser adquirida pelo **FUNDO** corresponderá a 25,00 % (vinte e cinco inteiros por cento) do referido imóvel.

Parágrafo 3º - O empreendimento a ser adquirido, composto pelo terreno com todas as suas acessões e benfeitorias, encontra-se hipotecado em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, em garantia de financiamentos concedidos à Plaza Shopping Empreendimentos Ltda. para a construção do empreendimento, conforme escrituras de instituição de hipotecas cujas cópias constituem o Anexo 03 que integra o prospecto de lançamento das quotas.

Parágrafo 4º - O pagamento do valor da aquisição do imóvel mencionado neste artigo será efetivado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contado da data da assembléia de quotistas que deliberar sobre a constituição do **FUNDO**, no caso da utilização dos recursos da primeira emissão, e contado da data do encerramento da colocação, no caso da utilização dos recursos das demais emissões, nas condições consubstanciadas no "Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Frações Ideais de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário", firmado com condição suspensiva, com eficácia subordinada à constituição do **FUNDO** e, ainda, ao compromisso expresso pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES em liberar o gravame hipotecário, conforme termo que acompanha o referido contrato, documentos esses que integram o Anexo 04 do prospecto de lançamento das quotas. O prazo previsto neste parágrafo poderá ser antecipado caso a promitente vendedora cumpra os requisitos estabelecidos no mencionado contrato de promessa de venda, sempre que as colocações se encerrarem antes dos prazos previstos para cada emissão.

Parágrafo 5º - No ato do pagamento do valor da aquisição do imóvel, que deverá ocorrer no prazo estabelecido no parágrafo 4º retro, serão lavradas as escrituras definitivas, ocasião em que o **FUNDO** destinará parte do preço diretamente ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES para fins de quitação da parcela devida pelos financiamentos concedidos, sendo, na oportunidade, liberadas as referidas hipotecas, ficando a fração ideal adquirida, a partir dessa data, livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou hipotecas. A parcela devida à empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda será paga de acordo com as condições estabelecidas no mencionado Anexo 04 constante do prospecto de lançamento das quotas.

Parágrafo 6º - Para a exploração do mencionado empreendimento, a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá aderir à "Convenção de Condomínio *Pró indiviso* do Prédio e Respectivo Terreno Destinados a *Shopping Center* na Cidade de São Paulo - Sob a Denominação de *Shopping Pátio Higienópolis*", à "Convenção de Condomínio *Pró diviso* do Prédio e Respectivo Terreno Destinados a *Shopping Center* na Cidade de São Paulo - Sob a

Denominação de *Shopping Pátio Higienópolis*”, e às “Normas Gerais Regedoras do Funcionamento Utilização e das Locações do *Shopping Center Pátio Higienópolis*”, e firmar com a empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda. o competente “Contrato de Prestação de Serviços para Administração de Shopping Center e de Carteira de Alugueres – Shopping Pátio Higienópolis”, cujas respectivas cópias constam do Anexo 05 que integra o prospecto de lançamento das quotas.

Parágrafo 7º - Fica facultado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, mediante consulta formal aos quotistas, propor a deliberação de novas emissões de quotas do **FUNDO**, a fim de captar recursos para que o **FUNDO** possa participar em projetos expansões do “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis”, legalmente unificados ou não.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela matriz da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, e filial na Rua Dona Laura, nº 414, 6º andar, sala 601, Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0004-24, com carta patente n.º 9.300.292.678, doravante designada **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**.

Art. 4º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este regulamento, decisões tomadas por assembléia geral de quotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** pelos condôminos, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo quotista na carta, lista ou boletim de subscrição que encaminhar ao administrador.



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

Parágrafo 3º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** não poderá, sem prévia anuência dos quotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros que não aqueles necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. rescindir ou não renovar o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a empresa responsável pela exploração comercial do empreendimento;

II. alugar ou arrendar qualquer imóvel vinculado ao **FUNDO**, com exceção dos previstos no contrato aludido no item anterior;

III. vender imóveis adquiridos pelo **FUNDO**;

IV. alienar, ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos de que trata o item I;

V. adquirir imóveis para o patrimônio do **FUNDO** salvo se expressamente autorizada;

VI. alugar imóveis pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** em condições diferentes das constantes da minuta de contrato de locação que integra o prospecto de lançamento das quotas das quatro primeiras emissões como anexo.

Parágrafo 4º - A anuência prevista no parágrafo anterior será dada em Assembléia Geral de Quotistas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 5º - A política de investimentos a ser adotada pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários da empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda, tais como aquisição para locação ou arrendamento, investimentos e todos os demais direitos inerentes a bens imóveis, que priorizem a rentabilidade, mensurada pelo aumento do valor dos ativos do **FUNDO**.

Parágrafo Primeiro - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao quotista a remuneração para o investimento realizado através do aumento do valor patrimonial das quotas, advindo da valorização dos bens ou da sua negociação no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo Segundo – Faz parte da política de investimento do **FUNDO** o direcionamento de recursos, advindos de novas emissões de quotas, para eventuais projetos de expansão do Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis, estejam eles unificados legalmente ou não.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 6º - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**:

- I. prédios comerciais destinados à exploração das atividades a serem exploradas pelo empreendimento;
- II. terrenos destinados à construção do empreendimento; e,
- III. ativos financeiros de renda fixa resultantes dos valores em carteira e saldo em caixa até o limite de 25 % (vinte e cinco por cento) do valor total das quotas emitidas pelo **FUNDO** estabelecido pela legislação em vigor, que temporariamente não estiverem aplicados em empreendimentos imobiliários.

Parágrafo Único - A diversificação do patrimônio do **FUNDO** só poderá ser definida em Assembléia Geral de Quotistas especialmente convocada para este fim, sendo que o patrimônio será aquele resultante das integralizações das quotas e das aplicações do capital e eventuais resultados, enquanto não distribuídos, que venham a ser decididas na forma deste Regulamento.

DAS QUOTAS

Art. 7º - As quotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma escritural.



Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com a Banco Itaú S/A, instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das quotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das quotas e a qualidade de quotista.

Parágrafo 2º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de quotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes.

Parágrafo 3º - A cada quota corresponderá um voto nas Assembléias do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o quotista não poderá requerer o resgate de suas quotas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 8º - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, efetuará, sucessivamente, mediante oferta pública, 4 (quatro) emissões, compostas de 100.000 (cem mil) quotas cada uma, em série única, tendo as quotas valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) cada emissão.

Parágrafo 1º - As quotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 9º a seguir, a subscrição das quotas da primeira emissão deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da concessão do registro de emissão pela CVM; a subscrição das quotas da segunda, terceira e quarta emissões ocorrerão, sucessivamente, cada uma após a total subscrição e integralização da emissão anterior, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da concessão do registro de emissão pela CVM.

Parágrafo 3º - Caso não seja subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) de quotas, a primeira emissão não será efetivada e o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela subscrição obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas quotas, na proporção das quotas da primeira emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

Parágrafo 4º - Uma vez subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) quotas necessárias para a constituição da primeira emissão, as novas subscrições deverão ser direcionadas para as emissões seguintes. Caso ocorra que ao final do prazo de colocação de uma emissões subseqüentes à primeira as subscrições efetuadas não forem suficientes para atingir o lote de 100.000 (cem mil) quotas necessário para complementação da emissão seguinte, as mesmas não serão efetivadas, devendo a instituição financeira responsável pela subscrição adotar as medidas necessárias com vistas ao seu cancelamento, com a conseqüente devolução aos subscritores dos recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela subscrição.

Art. 9º - A oferta de quotas para a constituição do **FUNDO** se dará através de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das quotas.

Parágrafo 2º - Pedidos de subscrição poderão ser feitos por meio de carta dirigida às instituições ofertantes, que observado o limite de quotas emitidas, e a seu critério, poderão atender às solicitações.

Parágrafo 3º - A não observância às condições de integralização constantes do boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Parágrafo 4º - As quotas serão subscritas no prazo máximo de distribuição primária de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da concessão do registro da distribuição das quotas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Parágrafo 5º - A critério da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida, em futuras emissões, a integralização de quotas subscritas em terrenos ou outros bens imóveis, observado o previsto no artigo 5º da Instrução CVM nº 205/94, bem como o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 6º - As quotas, após integralizadas, poderão ser negociadas secundariamente no mercado de balcão organizado através da **SOMA** - Sociedade Operadora do Mercado de Ativos.

Art. 10 - Se, por qualquer motivo, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado da data da Assembléia Geral de Quotistas para a constituição do **FUNDO** previsto no parágrafo 4º do artigo 2º, não tiver sido lavrada a competente escritura definitiva de compra do imóvel com a respectiva baixa da hipoteca a que se refere o parágrafo 3º do citado artigo, o **FUNDO** será automaticamente liquidado, ficando a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** obrigada a ratear entre os subscritores as importâncias captadas pelo **FUNDO** e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras realizadas no período, na proporção das quotas subscritas e integralizadas.

DA EMISSÃO DE QUOTAS

Art. 11 - Por proposta da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá realizar futuras emissões de quotas mediante prévia aprovação da Assembléia Geral de Quotistas, observado que:

I.o valor de cada nova quota deverá ser igual ao valor patrimonial atualizado, as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou ao valor de mercado das quotas já emitidas;

II. aos quotistas em dia com suas obrigações para com o **FUNDO** fica assegurado o direito de subscrição de novas quotas, na proporção do número de quotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da publicação e aviso específico;

III. nas novas emissões, os quotistas poderão ceder seu direito de preferência;

IV. as quotas objeto das novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das quotas existentes.

Parágrafo único – Fica autorizada, à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, realizar a quinta emissão de quotas do **FUNDO**, a fim de captar recursos para a participação do **FUNDO** no primeiro projeto de expansão do “Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis”.

Art. 12 - É vedada a propriedade de mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das quotas do **FUNDO** por um único quotista.

Parágrafo Único - O percentual referido no “caput” deste artigo é o máximo que o empreendedor, o incorporador ou construtor poderá subscrever ou adquirir no mercado.

 16

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art. 13 – Os imóveis serão alugados exclusivamente através da empresa Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., a quem caberá a responsabilidade, como administradora contratada pelo condomínio do empreendimento, pela locação das lojas do shopping, nas condições a serem estabelecidas nos respectivos “Contrato Atípico de Locação”, cuja minuta faz parte integrante do prospecto de lançamento das quotas das primeiras quatro emissões como Anexo 06, juntamente com a relação dos contratos já firmados que serão repassados ao **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

Art. 14 - A Ata de Assembléia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme dispõe o item 1 do artigo 22 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º – Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto do recebimento da locação ou arrendamento das lojas, excluídos os valores da depreciação dos imóveis e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertos pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das quotas, de conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 206, de 14.01.1994.

Parágrafo 2º – O **FUNDO** deverá distribuir a seus quotistas 100% (cem por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado e, balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, cabendo a Assembléia Geral de Quotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente.

Parágrafo 3º – A distribuição de disponibilidade efetuada em excesso à distribuição de resultados será contabilizada diretamente à conta de patrimônio líquido e deverá constar de nota explicativa específica, que esclareça adequadamente a procedência dos seus valores.

Art. 15 – Observado o disposto no artigo anterior, os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) de cada mês subsequente, ou, se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido no § 2º retro,

 17

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembléia Geral Ordinária de Quotistas.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art.16 - Constituem obrigações e responsabilidades da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **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;
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente.

III. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**.

IV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos quotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

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



VI. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**.

VII. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo:

- a) exemplar do regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto do lançamento de quotas do **FUNDO**;
- c) documentos discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

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

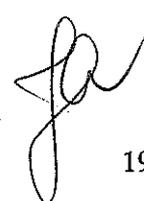
IX. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

X. Divulgar, mensalmente, o valor do patrimônio do **FUNDO**, o valor patrimonial da quota, e a rentabilidade apurada no período.

XI. Manter à disposição dos quotistas, em sua sede, informações, atualizadas mensalmente, relativas a:

- a) valor patrimonial das quotas e dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- b) informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados em cada um dos empreendimentos em desenvolvimento, até a conclusão das construções;
- c) relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos quotistas ou desses contra a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, indicando a data de início e a solução final, se houver.

XII. Remeter aos quotistas, semestralmente, os extratos das contas de depósito.



XIII. Remeter aos quotistas, anualmente, informações sobre a quantidade de quotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

XIV. Divulgar, no prazo de 60 (sessenta) dias após os meses de junho e dezembro:

- a) o relatório da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- b) as demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com a regulamentação da CVM;
- c) o parecer do auditor independente;
- d) o relatório previsto na alínea "a", acima, deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
 - 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
 - 3.1) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
 - 3.2) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
 - 3.3) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório;
 - 4) relação das obrigações contraídas no período;
 - 5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - 6) o valor patrimonial da quota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;
 - 7) 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.

XV. Remeter na data de sua divulgação, à Comissão de Valores Mobiliários – CVM, sem prejuízo de outros que venham a ser exigidos, os documentos relativos ao **FUNDO** referidos nos incisos IX, XI, XII e XIV deste artigo.

XVI. Fornecer ao quotista, mediante solicitação, relação nominal contendo nome, endereço e quantidade de quotas possuídas pelos participantes do **FUNDO**, podendo cobrar o custo do serviço.

XVII. Os documentos ou informações referidos nos incisos XI, XII, XIII e XIV deste artigo deverão ser divulgados no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar do encerramento do período a que se referem.

Parágrafo único – As instituições custodiantes dos títulos adquiridos com recursos do Fundo só poderão acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ela.

Art. 17 - Além do disposto no parágrafo 3º do Art. 4º, é vedado à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestora do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

I. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade, excetuado apenas a possibilidade de venda a prazo de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

II. aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

III. aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio **FUNDO**;

IV. prometer rendimento predeterminado a quotistas;

V. onerar, sob qualquer forma, os ativos do **FUNDO**;

VI. negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo;

VII. realizar aplicações financeiras não admitidas no artigo 6º da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994;

VIII. realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses com o **FUNDO**;

IX. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma.

Art. 18 - É vedado, ainda, à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

I. adquirir, para seu patrimônio, quotas do **FUNDO**;

II. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, relacionados às atividades ou investimento do **FUNDO**, que não sejam transferidos para benefício dos quotistas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

Art. 19 - A instituição administradora responde:

I - por quaisquer danos causados ao patrimônio do **FUNDO**, decorrentes de:

- a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária;
- b) operação de qualquer natureza concluída entre o **FUNDO** e a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o empreendedor, ou entre o **FUNDO** e pessoa detentora de mais de 50% (cinquenta por cento) das quotas do **FUNDO**, quando caracterizada situação de conflito de interesses;
- c) atos que configurem violação da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 205/94, do regulamento do **FUNDO**, ou de determinação da Assembléia Geral;

II - pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis ou direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§1º Caracteriza situação de conflito de interesses, dentre outras:

I - a aquisição, a locação ou o arrendamento, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ou de pessoas a ela ligadas, conforme definido no § 2º deste artigo;

II - a alienação, a locação ou o arrendamento de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ou a pessoas a ela ligadas, conforme definido no § 2º deste artigo;

III - a aquisição pelo **FUNDO** de imóvel de propriedade de devedores da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

§2º Consideram-se pessoas ligadas, para os efeitos do disposto neste artigo:

I - a sociedade sob o controle, direto ou indireto, da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ou dos administradores de instituição responsável pela administração do **FUNDO**;

II - as pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle, direto ou indireto, da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;

III - a sociedade cujo controle, direto ou indireto, pertença às mesmas pessoas físicas ou jurídicas detentoras do controle da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;

IV - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, forem os mesmos da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, ressalvados os 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;

V - parentes até segundo grau das pessoas físicas 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, quando da constituição do **FUNDO**.

§4º Qualquer outra operação entre o **FUNDO** e o empreendedor, diferente da prevista no parágrafo anterior, ficará sujeita à avaliação, sendo possível a contratação em condições razoáveis ou eqüitativas, idênticas às que prevalecem no mercado ou em que o **FUNDO** contrataria com terceiros.

DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 20 – Pela prestação dos serviços de administração, coordenação e distribuição das quotas das quatro primeiras emissões, será devida a seguinte remuneração:

- I. pelos serviços de coordenação e colocação das quotas, o empreendedor – Plaza Shopping Empreendimentos Ltda. – pagará à instituição financeira contratada uma comissão de colocação à razão de 5,0% (cinco por cento) sobre o valor total das quotas das quatro primeiras emissões efetivamente colocadas, a ser paga na data de encerramento de cada emissão.
- II. a título de honorários para a gestão do **FUNDO**, será devida à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 2% dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, a serem pagos no 1º (primeiro) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação de serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 1º (primeiro) dia útil do mês seguinte da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**, sendo que nos primeiros 36 meses de funcionamento o **FUNDO** pagará a quantia equivalente a 2% calculados sobre os aluguéis recebidos, observado o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês.

Parágrafo único – A remuneração devida para fins de prestação dos serviços de administração, coordenação e distribuição da quinta emissão de quotas do **FUNDO** será definida por meio de contrato de distribuição, a ser celebrado entre o **FUNDO** e a instituição contratada para coordenação da oferta.

DA SUBSTITUIÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Art. 21 - A **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembléia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no artigo 21 da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1.994, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembléia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A Assembléia Geral que destituir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder a dissolução e liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Cabe à Assembléia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõe a Seção V da Instrução CVM nº 205 de 14 de janeiro de 1.994.



DA ASSEMBLÉIA GERAL

Art. 22 - Compete privativamente à Assembléia Geral dos quotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;

II. Alterar o regulamento do **FUNDO**;

III. Destituir a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;

IV. Deliberar sobre:

- a) A substituição da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- b) a emissão de novas quotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na sua integralização, se for o caso;
- c) a fusão, incorporação e cisão;
- d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**;

V. Determinar à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de políticas de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**.

VI. Escolher e aprovar o auditor independente.

VII. Deliberar sobre as matérias constantes do parágrafo 4º do artigo 4º e parágrafo único do artigo 6º.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social.

Parágrafo 2º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente da Assembléia Geral ou de consulta aos quotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos quotistas, no(s) jornal(ais) destinado(s) à

divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento.

Art. 23 - Compete à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** convocar a Assembléia Geral.

Parágrafo Único - A Assembléia Geral poderá também ser convocada diretamente por quotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das quotas emitidas pelo **FUNDO** ou por seus representantes.

Art. 24 - As deliberações da Assembléia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama ou fax-símile dirigido pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** a cada quotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

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

Parágrafo 2º - O quorum de deliberação será o de maioria absoluta das quotas emitidas, independentemente da matéria, excetuando-se os casos previstos no parágrafo único do artigo 26 e no artigo 29, que dependerão do quorum ali previsto.

Art. 25 - A convocação far-se-á mediante anúncio publicado por 3 (três) vezes no jornal escolhido pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** para a divulgação de informações do **FUNDO**, ou por meio de comunicação escrita, enviada por via postal, com aviso de recebimento, a todos os quotistas inscritos no livro "Registros de Quotistas", ou na conta de depósito.

Parágrafo 1º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembléia, bem como a ordem do dia.

Parágrafo 2º - A primeira convocação da Assembléia Geral deverá ser feita com antecedência de no mínimo:

- 1º - 8 (oito) dias contados da data de publicação do 1º anúncio; ou,
- 2º - 15 (quinze) dias contados da expedição da comunicação.

Parágrafo 3º - Na contagem dos prazos fixados no parágrafo anterior, excluir-se-á o dia da publicação do anúncio ou o da expedição da comunicação.

[Handwritten signature]

Parágrafo 4º - Se, por qualquer motivo, a Assembléia Geral não se realizar, ou na ausência de quorum necessário à deliberação de matéria incluída na ordem do dia, a segunda convocação deverá ser feita com antecedência de, no mínimo 5 (cinco) dias úteis.

Parágrafo 5º - Independente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembléia Geral a que comparecem todos os quotistas.

Art. 26 - A Assembléia Geral instalar-se-á em segunda convocação com qualquer número de quotistas.

Parágrafo Único - Dependem da aprovação de quotistas que representem, metade, no mínimo, das quotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II a IV, letras "a", "b" e "c" do artigo 22.

Art. 27 - Somente poderão votar na Assembléia Geral os quotistas inscritos no livro Registro de Quotistas ou na conta de depósito.

Art. 28 - Têm qualidade para comparecer à Assembléia Geral os representantes legais dos quotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo 1º - Será facultado a qualquer quotista remeter diretamente pedido de procuração ou requerer à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** que o anexe à convocação feita por carta.

Parágrafo 2º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, com indicação de outro procurador para o exercício deste voto;
- c) dirigido a todos os quotistas.

Art. 29 - Depende da aprovação de quotistas detentores de 95% (noventa e cinco por cento) das quotas subscritas e integralizadas, a deliberação quanto à dissolução ou liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - No caso de renúncia da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos nos artigos 20 e 22 da Instrução CVM nº 205/94, não tendo os quotistas deliberado a escolha da substituta ou a liquidação do **FUNDO**, ficará a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** autorizada a proceder à liquidação do **FUNDO**, adotando as providências necessárias à concretização desse ato.

Parágrafo 2º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos quotistas, após sua alienação, na proporção de suas quotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas quotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 4º - A amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de quotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do valor do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Parágrafo 5º - Dependerão também de aprovação dos quotistas detentores de 100% (cem por cento) das quotas subscritas e integralizadas, reunidos em Assembléia Geral, as deliberações relativas à amortização parcial das quotas para redução do patrimônio do **FUNDO**.

DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Art. 30 - O **FUNDO** terá um representante dos quotistas eleito pela Assembléia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a sua reeleição, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. O representante deverá ser quotista do **FUNDO**;
- II. Não poderá exercer cargo ou função na **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** ou em sociedade a ela ligada, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

Parágrafo Único - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembléia Geral dos Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 31 - Compete ao representante dos quotistas:

- I. solicitar qualquer informação a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, sobre qualquer negócio do interesse do **FUNDO**, realizado ou a realizar;
- II. emitir parecer sobre os negócios realizados pelo **FUNDO** para ser apreciado pela próxima Assembléia Geral de Quotistas;
- III. fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**;
- IV. fiscalizar a observância da política de investimentos explicitada no Regulamento do **FUNDO**.
- V. representar os quotistas junto à **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**, quando autorizado em Assembléia Geral, nos negócios que vierem a ser realizados pelo **FUNDO**.

Parágrafo Único - Poderá a **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** solicitar a participação do representante dos quotistas em qualquer negociação do **FUNDO** que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a contribuir com a mesma.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 32 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**:

- I. remuneração da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**;
- II. as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. as despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

- IV.as despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive com as comunicações feitas aos quotistas;
- V. quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes à distribuição primária e registros para a negociação de quotas;
- VI.honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VII.os emolumentos, comissões e quaisquer outras despesas relativas às operações de compra e venda de ativos em nome e benefício do **FUNDO**;
- VIII.as despesas com propaganda, publicidade e “marketing” de qualquer natureza referentes aos empreendimentos e atividades do **FUNDO**;
- IX.os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- X. os prêmios de seguros sobre bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ou sobre obrigações de seu interesse;
- XI.o valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo **FUNDO**, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de dolo, culpa ou negligência da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** no exercício de suas atribuições;
- XII.as despesas de qualquer natureza inerente à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e à realização da Assembléia Geral de Quotistas;
- XIII.outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, em especial as relativas à manutenção, conservação, reparos e segurança dos bens integrantes de seu patrimônio, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembléia Geral.

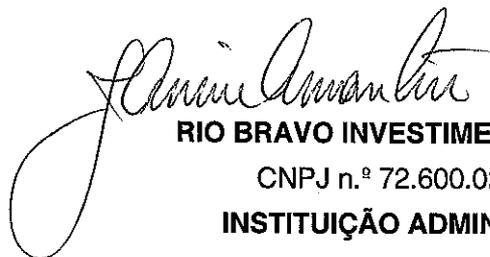


Parágrafo Único - Correrão por conta da **INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, caso venha ele a renunciar a suas funções, for descredenciado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

DO FORO

Art. 33 - Fica eleito o foro central 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.

São Paulo, 27 de fevereiro de 2007.


RIO BRAVO INVESTIMENTOS S/A DTVM
CNPJ n.º 72.600.026/0001-81
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

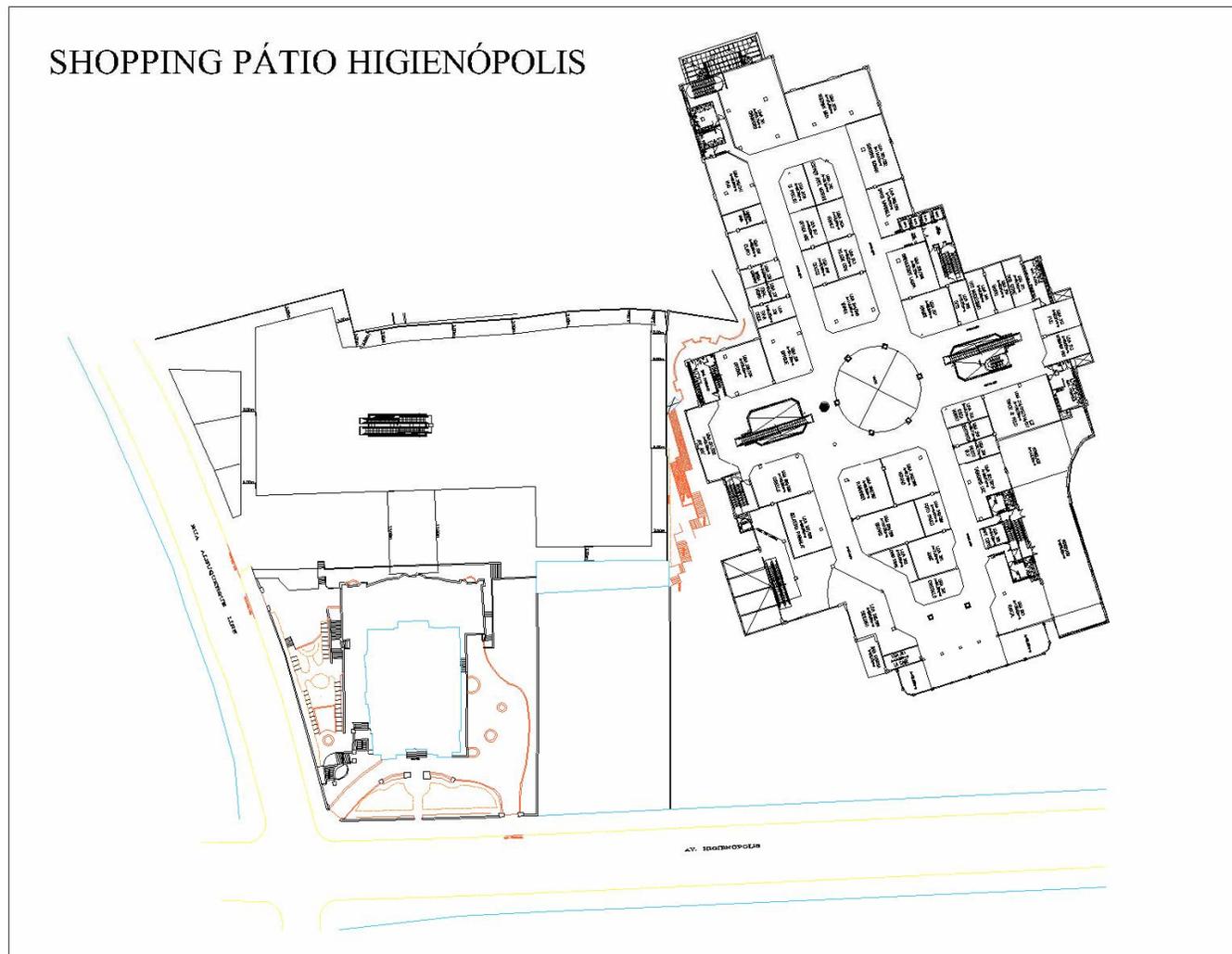
11.3 Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômico e Financeira

S H O P P I N G  P Á T I O
HIGIENOPOLIS

PROJETO DE EXPANSÃO

Resumo da Apresentação Fundo Imobiliário 19/06/2006

PROJETO DE EXPANSÃO



Viabilidade econômica expansão

Custos de implantação do projeto

| | |
|--|------------------------------|
| Total de Investimentos em Construção | R\$ 55.597.463 |
| Gerenciamento da Obra..... | R\$ 3.891.822 |
| Restauro da Casa | R\$ 3.500.000 |
| Outorga onerosa..... | R\$ 500.000 |
| Projetos de Arquitetura e Aprovações..... | R\$ 3.891.822 |
| Consultoria | R\$ 250.000 |
| Custos Secretaria Municip. Trânsito..... | R\$ 400.000 |
| Despesas Operacionais da Implantação do Projeto..... | R\$ 63.609 |
| <i>Sub – Total.....</i> | <i>R\$ 68.094.716</i> |
| Taxa de Administração (6%)..... | R\$ 4.085.683 |
| Compra do Terreno I | R\$ 23.030.000 |
| Compra do Terreno II | R\$ 2.175.046 |
| TOTAL..... | R\$ 97.385.445 |

Viabilidade econômica expansão

Investimentos e Despesas Operacionais

| DESCRIÇÃO | VALORES JÁ PAGOS | VALORES À PAGAR |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Aquisição do Terreno I * | R\$ 9.188.500,00 | R\$ 10.361.500,00 |
| Aquisição do Terreno II ** | R\$ 2.175.046,00 | - |
| Desp. Oper. Compra do Terreno e Implantação | R\$ 3.543.609,42 | - |
| TOTAL | R\$ 14.907.155,42 | R\$ 10.361.500,00 |

* Base Setembro / 2005

** Base Junho / 2006

Valores serão corrigidos pelo CDI + 0,5%

Viabilidade econômica expansão

Resumo de Receitas

| PISO | ÁREA EXPANSÃO (M²) | ALUGUEL MÍNIMO | LUVAS TOTAL |
|---------------------------------|--|---------------------------|-----------------------------|
| VEIGA FILHO | 1.710,14 | R\$ 1.844.463,40 | R\$ 3.525.779,00 |
| PACAEMBU | 2.090,30 | R\$ 2.306.385,37 | R\$ 4.174.055,00 |
| HIGIENÓPOLIS | 2.156,71 | R\$ 2.485.438,81 | R\$ 4.501.486,00 |
| VILABOIM | 2.129,99 | R\$ 2.392.830,80 | R\$ 4.233.967,00 |
| CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO | | | R\$ (1.847.426,37) |
| TOTAL | 8.087,14 | R\$ 9.029.118,38 | R\$ 14.587.860,63 |

Resumo Geral das Variáveis do Projeto

| Aluguel Mínimo | | | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| Lojas | Área expansão (m²) | Aluguel Mínimo Mensal (R\$) | Aluguel Mensal Complementar (R\$) | Aluguel Anual Total (R\$) | Aluguel Total (R\$/m²) |
| Semi-âncoras | 1.629 | 97.740 | 5.376 | 1.340.504 | 63 |
| Satélites | 7.290 | 673.062 | 37.018 | 9.231.051 | 97 |
| (-) Realocações | (832) | (76.255) | (4.194) | (1.045.835) | 97 |
| TOTAL | 8.087 | 694.548 | 38.200 | 9.525.720 | 91 |

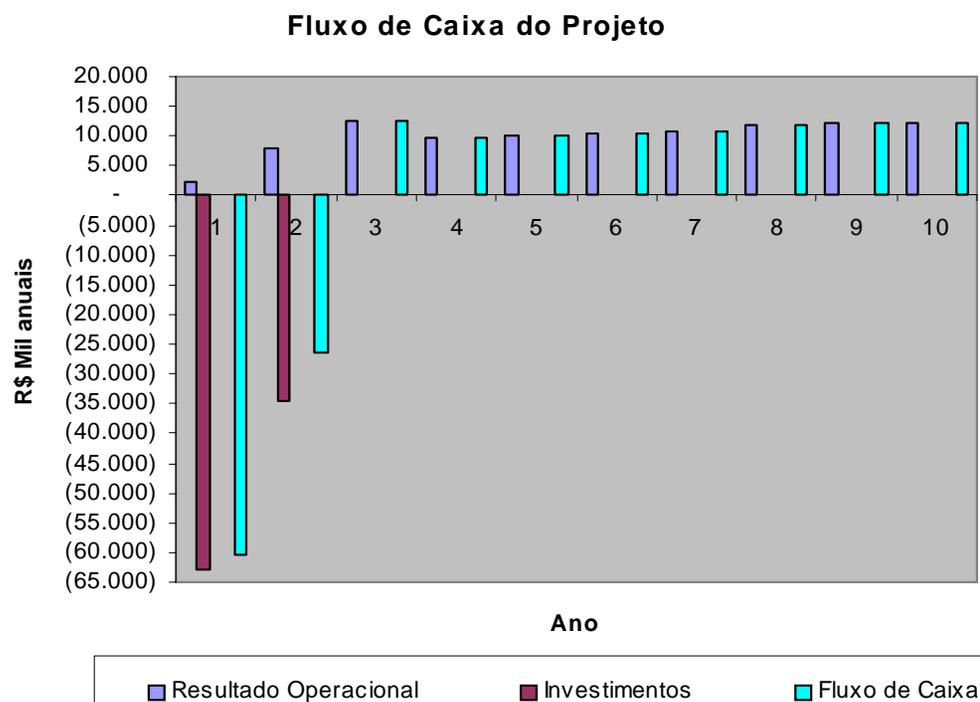
| Luvax: | | | |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Lojas | Área expansão (m²) | Luvax (R\$ / m²) | Luvax Total (R\$) |
| Semi-Âncoras | 1.629 | - | - |
| Satélites | 7.290 | 2.254 | 16.435.287 |
| (-) Realocações | (832) | - | - |
| Sub-Total | 8.087 | 2.032 | 16.435.287 |
| (-) Comercialização | n/a | n/a | (1.847.426) |
| Sub-Total | 8.087 | 2.032 | 14.587.861 |

| Dados de Investimentos | |
|---|----------------|
| Tipo de Gasto | R\$ Mil |
| Total de Gastos com projetos | 3.892 |
| Despesas Operacionais da Implantação | 64 |
| Custo da compra dos Terrenos | 25.205 |
| Total de Investimentos em Construção | 63.639 |
| Outorga Onerosa | 500 |
| Taxa de Administração | 4.085 |
| Total de Investimentos | 97.385 |

Fluxo de Caixa Anual do Projeto

| RECEITAS OPERACIONAIS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Aluguel Mínimo | - | - | 7.857 | 8.813 | 9.166 | 9.532 | 9.913 | 10.816 | 11.128 | 11.396 |
| Aluguel Complement. | - | - | 432 | 485 | 504 | 524 | 545 | 595 | 612 | 627 |
| Inadimplência | - | - | (332) | (372) | (387) | (402) | (418) | (456) | (470) | (481) |
| Sub - Total de Aluguel | - | - | 7.957 | 8.926 | 9.283 | 9.654 | 10.040 | 10.954 | 11.271 | 11.541 |
| Estacionamento | - | - | 637 | 714 | 743 | 772 | 803 | 876 | 902 | 923 |
| Luvras | 2.384 | 8.129 | 4.040 | 34 | - | - | - | - | - | - |
| Merchandising | - | - | 382 | 428 | 446 | 463 | 482 | 526 | 541 | 554 |
| Outras Receitas | - | - | 119 | 134 | 139 | 145 | 151 | 164 | 169 | 173 |
| Total Receitas Operac | 2.384 | 8.129 | 13.135 | 10.236 | 10.610 | 11.035 | 11.476 | 12.520 | 12.883 | 13.192 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Implantação Projeto | (64) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Taxa Administração | - | - | (318) | (357) | (371) | (386) | (402) | (438) | (451) | (462) |
| Fundo de Promoção | - | - | (273) | (306) | (318) | (331) | (344) | (376) | (386) | (396) |
| Total Desp. Operac. | - | - | (591) | (663) | (690) | (717) | (746) | (814) | (837) | (857) |
| RESULT. OPERACIONAL | 2.320 | 8.129 | 12.544 | 9.573 | 9.921 | 10.317 | 10.730 | 11.707 | 12.045 | 12.334 |
| INVESTIMENTOS | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| (-) Gastos com projeto | (2.919) | (973) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (-) Construções | (30.125) | (33.514) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (-) Outros Investimen. | (4.586) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (-) Compra do Terreno | (25.205) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TOTAL INVESTIMENTOS | (62.835) | (34.487) | - |
| FLUXO DE CAIXA PROJET | (60.514) | (26.358) | 12.544 | 9.573 | 9.921 | 10.317 | 10.730 | 11.707 | 12.045 | 12.334 |
| VALOR TERMINAL | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 102.786 |
| FLUXO DE CAIXA FINAL | (60.514) | (26.358) | 12.544 | 9.573 | 9.921 | 10.317 | 10.730 | 11.707 | 12.045 | 115.120 |

Fluxo de Caixa Anual do Projeto



Análise econômica do projeto:

| | |
|---|----------------|
| Aval. da Expansão (após conclusão) | R\$ Mil |
| Valor Presente do Projeto @ 10% | 106.973 |
| Valor Presente do Projeto @ 11% | 101.504 |
| Valor Presente do Projeto @ 12% | 96.414 |

Análise Econômica do Projeto

| | |
|--|------------------------|
| (-) INVESTIMENTO TOTAL | R\$ 97.385.445 |
| (+) RECEITA DE LUVAS | R\$ 14.587.861 |
| (-) APORTE | R\$ 82.797.584 |
| VALOR PRESENTE DO PROJETO @ 10% | R\$ 106.973.000 |
| VALOR DO PROJETO EM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO | 29,20 % |

S H O P P I N G  P Á T I O
H I G I E N O P O L I S

11.4 Modelo do Boletim de Subscrição



RIO BRAVO
D T V M

Rio Bravo Investimentos S. A. DTVM
Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B 3º andar - 04551-065 São Paulo SP
Tel: 55 11 2107 6600 Fax: 55 11 2107 6676

Rua Dona Laura, 414 6º andar cj 601 - 90430-090 Porto Alegre RS
Tel/Fax: 55 51 3333 3777

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE QUOTAS

NºXX 5ª Emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5ª EMISSÃO, EM 01 (UMA) SÉRIE, SENDO COMPOSTA POR 131.000 (CENTO E TRINTA E UMA MIL) QUOTAS, NO VALOR DE R\$ 187,02 (CENTO E OITENTA E SETE REAIS E DOIS CENTAVOS) CADA, PERFAZENDO O MONTANTE DE R\$ 24.499.620,00 (VINTE E QUATRO MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E VINTE REAIS), CONFORME DELIBERADO NA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS REALIZADA EM 15 DE DEZEMBRO DE 2006.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

| | | | | | |
|--|------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| NOME / RAZÃO SOCIAL | | | | CPF / CNPJ | |
| ESTADO CIVIL | DATA NASC. | PROFISSÃO | NACIONALIDADE | DOC. IDENTIDADE | ÓRGÃO EMISSOR |
| - | - | - | - | - | - |
| ENDEREÇO | | | | Nº | COMPLEMENTO |
| BAIRRO | CEP | CIDADE | ESTADO | PAÍS | TELEFONE / FAX |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL | | | | CPF | |
| DOCUMENTO DE IDENTIDADE | | ÓRGÃO EMISSOR | | TELEFONE / FAX | |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL | | | | CPF | |
| DOCUMENTO DE IDENTIDADE | | ÓRGÃO EMISSOR | | TELEFONE / FAX | |
| BANCO INDICADO PARA CRÉDITO DE RENDIMENTOS | | | Nº DO BANCO | Nº DA AGÊNCIA | Nº DA CONTA |

DECLARAÇÃO

DECLARAMOS PARA TODOS OS FINS QUE ESTAMOS DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM E QUE: (I) RECEBEMOS, LEMOS E ACEITAMOS O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMAMOS CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS QUOTAS OBJETO DESTA EMISSÃO PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA BOVESPA – SOMA.

| | |
|--------------|--|
| LOCAL / DATA | ASSINATURA DO SUBSCRITOR OU DO REPRESENTANTE LEGAL |
|--------------|--|

QUOTAS SUBSCRITAS AO PREÇO UNITÁRIO DE R\$ 187,02

| SÉRIE | QUANTIDADE | VALOR - R\$ |
|-------|------------|-------------|
| 1 | | |
| TOTAL | | |

INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS

1. A DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS TERÁ O PRAZO MÁXIMO DE 30 (TRINTA) DIAS CONTADOS DA DATA DA CONCESSÃO DO REGISTRO DE EMISSÃO PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM; OBSERVADO O PRAZO DE EXERCÍCIO, PRAZO DE SOBRAS E PRAZO DE SOBRAS DAS SOBRAS, CONFORME DEFINIDOS NO PROSPECTO DA OFERTA.
2. A OFERTA DE QUOTAS DO FUNDO SE DARÁ ATRAVÉS DA RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DTVM, INSTITUIÇÃO INTEGRANTE DO SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, NAS CONDIÇÕES ESPECIFICADAS NO PROSPECTO DA OFERTA.
3. A 5ª EMISSÃO SERÁ EFETUADA EM UMA ÚNICA SÉRIE, TOTALIZANDO 131.000 (CENTO E TRINTA E UMA MIL) QUOTAS.
4. TODAS AS QUOTAS SERÃO NOMINATIVAS, ESCRITURAIS, E SERÃO INTEGRALIZADAS À VISTA NA DATA DE ASSINATURA DESTES BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO.
5. AS QUOTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA BOVESPA – SOMA, DEPOIS DE INTEGRALIZADAS.
6. A DISTRIBUIÇÃO SE DESTINA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS QUOTISTAS DO FUNDO OU A TERCEIROS A QUEM ESTES, NOS TERMOS DO ARTIGO 11, INCISO III DO REGULAMENTO, CEDEREM SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO.
7. O PREÇO UNITÁRIO DAS QUOTAS OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R\$ 187,02 (CENTO E OITENTA E SETE REAIS E DOIS CENTAVOS).
8. NOS CASOS DE INADIMPLEMENTO PELO QUOTISTA NA INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS DO FUNDO, APLICAR-SE-ÃO AO QUOTISTA EM MORA OU REMISSO OS DISPOSITIVOS CONTIDOS NOS ARTIGOS 106 E 107 DA LEI Nº 6.404, DE 15/12/76 E DEMAIS DISPOSIÇÕES LEGAIS EM VIGOR, SENDO QUE SOBRE O VALOR INADIMPLIDO PELO QUOTISTA, INCIDIRÁ A ATUALIZAÇÃO DE ACORDO COM A VARIAÇÃO “PRO RATA DIE” DO IGPM/FGV, ACRESCIDO DE MULTA DE 10% (DEZ POR CENTO), BEM COMO DE JUROS DE MORA DE 1% (UM POR CENTO) AO MÊS.
9. AS IMPORTÂNCIAS RECEBIDAS DOS QUOTISTAS PELA INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DEVERÃO SER DEPOSITADAS EM BANCO COMERCIAL, EM CONTA-CORRENTE ABERTA EM NOME DO FUNDO, A SER INFORMADA AO INVESTIDOR PELA ADMINISTRADORA NA DATA DA RESPECTIVA INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS.
10. NÃO HAVERÁ RESGATE DE QUOTAS, A NÃO SER PELO TÉRMINO DO PRAZO DE DURAÇÃO, OU LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

1. INSTITUIÇÃO COORDENADORA DO LANÇAMENTO DAS QUOTAS E ADMINISTRADORA DO FUNDO:
NOME: RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS.
CNPJ/MF: 72.600.026/0001-81
ENDEREÇO: AV. CHEDID JAFET, 222, BLOCO B – 3º ANDAR, SÃO PAULO, SP.
2. INSTITUIÇÃO FINANCEIRA ESCRITURADORA DAS QUOTAS DO FUNDO:
NOME: BANCO ITAÚ S.A.
CNPJ/MF: 60.701.190/0001-04
ENDEREÇO: PRAÇA ALFREDO EGYDIO DE SOUZA ARANHA Nº 100 – TORRE ITAUSA, SÃO PAULO, SP.



R I O B R A V O
D T V M

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
ADMINISTRADORA

Av. Chedid Jafet, 222 Bloco B – 3º andar – Cep 04551-065 - São Paulo SP
CNPJ/MF: 72.600.026/0001-81

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS

Nº: xxx – 5ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5ª EMISSÃO DE 131.000 (CENTO E TRINTA E UMA MIL) QUOTAS, ESCRITURAIS, NO VALOR DE R\$ 187,02 (CENTO E OITENTA E SETE REAIS E DOIS CENTAVOS) CADA QUOTA, TOTALIZANDO A EMISSÃO **R\$ 24.499.620,00** (VINTE E QUATRO MILHÕES, QUATROCENTOS E NOVENTA E NOVE MIL, SEISCENTOS E VINTE REAIS), DELIBERADA PELA ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE QUOTISTAS REALIZADA EM 15 DE DEZEMBRO DE 2006.

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

| | | | | | |
|-----------------------------|------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| NOME / RAZÃO SOCIAL | | | | CPF / CNPJ | |
| ESTADO CIVIL | DATA NASC. | PROFISSÃO | NACIONALIDADE | DOC. IDENTIDADE | ÓRGÃO EMISSOR |
| ENDEREÇO | | | | Nº | COMPLEM. |
| BAIRRO | CEP | CIDADE | ESTADO | PAÍS | TELEFONE |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL | | | | CPF | |
| DOCUMENTO DE IDENTIDADE | | ÓRGÃO EMISSOR | | TELEFONE / FAX | |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL | | | | CPF | |
| DOCUMENTO DE IDENTIDADE | | ÓRGÃO EMISSOR | | TELEFONE / FAX | |

QUOTAS INTEGRALIZADAS

| EMISSÃO | QUANTIDADE | PREÇO UNITÁRIO - R\$ | VALOR TOTAL - R\$ | VENCIMENTO |
|---------|------------|----------------------|-------------------|------------|
| 5ª | XXX | 187,02 | XXXXX | XX/XX/XX |

FORMA DE PAGAMENTO

| | | | | |
|--------------------------|-------------------|---------------|--------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> | EM DINHEIRO | | | |
| <input type="checkbox"/> | EM CHEQUE | Nº DO CHEQUE: | Nº DO BANCO: | Nº AGÊNCIA: |
| <input type="checkbox"/> | DEPÓSITO EM CONTA | Nº DA CONTA: | Nº DO BANCO: | Nº AGÊNCIA: |

RECIBO

RECEBEMOS DO SUBSCRITOR A IMPORTÂNCIA DE R\$XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS SUBSCRITAS.

| | |
|--------------|---|
| LOCAL / DATA | ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA |
|--------------|---|

11.5 Cópia do Comprovante do Pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM



CVM Comissão de Valores Mobiliários



FII SHOPPING PATIO HIGIENOPOLIS

CPF/CNPJ: 03.507.519/0001-59

Nº do documento
235971

Nº de referência
3409

GRU-COBANÇA - TAXA EM FUNÇÃO DO REGISTRO - TABELA D - LEI 7.940/1989

PREENCHIMENTO DE RESPONSABILIDADE DO CONTRIBUINTE.

REGISTRO DE EMISSÃO DE QUOTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Atividade do MVM

Vencimento
31/01/2007

Valor Cobrado R\$

8803381 216 332 220107 3857C

73.498,86R CB25

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

11.6 Cópia do Contrato de Escrituração

Serviços a Acionistas

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ESCRITURAÇÃO DE QUOTAS

1. PARTES

- 1.1. Banco Itaú S.A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista nº 176, inscrito no CGC/MF sob nº 60.701.190/0001-04, denominado **Itaubanco**.
- 1.2. Mercúrio S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira com carta patente nº 9.300.292.678, com sede em Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul na Rua Dona Laura, nº 320, conjunto 601, inscrita no CGC/MF sob nº 72.600.026/0001-81, na qualidade de instituição administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PÁTIO HIGIENÓPOLIS, em constituição de acordo com Lei nº 8.668, de 25.6.93 e Instrução CVM nº 205, de 14.01.94, neste ato representada por seu diretor, Leonidas Zelmanovitz, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade RG nº 3004188607, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF com CIC nº 346.082.300/34, residente e domiciliado em Porto Alegre (RS).
- 1.3. Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, 185 - 4º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 61.194.353/0001/64, denominada **Itaucor**.

2. OBJETO

O **Itaubanco** prestará os serviços de quotas de fundos de investimento imobiliário escriturais e de agente emissor de certificados, consoante autorizações que lhe foram concedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

3. DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

3.1. Implantação dos dados

O **Itaubanco** implantará, em seu sistema, o nome e qualificação dos quotistas, a respectiva quantidade, espécie e forma das quotas e eventuais ônus existentes, de acordo com os informes fornecidos pela **Cliente** por intermédio de relatório ou de fita magnética.

3.2. Registro das quotas

O **Itaubanco** manterá, em nome de cada quotista, registro das quotas, competindo-lhe a escrituração, o controle e a guarda dos livros.

3.2.1. O **Itaubanco** não efetuará a emissão de certificado das quotas nominativas.

3.3. Bloqueio para venda de quotas

Mediante ordem escrita do quotista, o **Itaubanco** bloqueará as quotas para venda.

3.4. Informação à **Cliente**

O **Itaubanco** fornecerá à **Cliente**, desde que solicitado pelo diretor responsável da Instituição Administradora, os seguintes documentos:

3.4.1. relação diária do nome dos quotistas e dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;

3.4.2. relação do total dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, relativos ao pagamento de rendimentos, de acordo com a periodicidade exigida pela legislação tributária;



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Serviços a Acionistas

- 3.4.3. relação ou fita magnética fornecida anualmente, com o nome dos quotistas, dos valores bruto, líquido e do imposto de renda retido na fonte, referentes ao pagamento de rendimentos;
- 3.4.4. relação das transferências de titularidade de quotas nominativas e escriturais;
- 3.4.5. relação do nome dos quotistas e da posição de quotas de cada um;
- 3.4.6. relação diária e ao final dos prazos preferencial e de sobras, do nome e qualificação dos subscritores, da quantidade de quotas subscritas e dos valores recebidos;
- 3.4.7. relação dos quotistas para assembléias.

3.5. Escrituração e registro dos livros e documentos

O **Itaubanco** escriturará os termos de abertura e de encerramento e promoverá o registro no órgão de Registro de Comércio:

- 3.5.1. dos livros sociais relacionados com o serviço prestado;
- 3.5.2. dos filmes utilizados na microfilmagem dos livros e documentos da **Cliente**.

3.6. Pagamento de rendimentos

O valor relativo ao pagamento dos rendimentos será entregue pela **Cliente** ao **Itaubanco** na forma do subitem 4.5, assumindo este a posição de devedor exclusivo da obrigação de pagamento.

3.7. Forma de pagamento dos rendimentos

O pagamento dos rendimentos será feito:

- 3.7.1. mediante crédito em conta corrente ou de poupança, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto ao **Itaubanco**;
- 3.7.2. mediante remessa de DOC - Documento de crédito para crédito em conta corrente, conforme indicação, que o titular do direito mantenha junto a outra instituição financeira, não se responsabilizando o **Itaubanco** pela demora no crédito do valor, causada pela Instituição Financeira à qual o DOC será enviado;
- 3.7.3. pessoalmente ao titular do direito, mediante seu comparecimento a qualquer dos locais indicados no Anexo I, quando ele não possuir conta bancária.
- 3.7.4. se houver interesse, a **Cliente** poderá indicar ao **Itaubanco** aqueles quotistas cujo pagamento de rendimentos a própria **Cliente** deseja realizar.
- 3.7.5. o **Itaubanco** não efetuará a remessa de rendimentos para o exterior.

3.8. Isenção, imunidade e recolhimento de tributos

Caberá à **Cliente**, no início da prestação do serviço, apresentar a documentação comprobatória de imunidade ou de isenção de tributo, bem como efetuar o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao titular do direito.

- 3.8.1. Os documentos de imunidade e isenção, recebidos dos acionistas da **Cliente**, durante a prestação dos serviços ora contratados, serão repassados pelo **Itaubanco** à **Cliente**, mediante protocolo, para sua aprovação, conhecimento e guarda pelo prazo legal. Somente após comunicação da **Cliente** sobre a condição tributária dos acionistas, o **Itaubanco** providenciará o pagamento dos rendimentos.

3.9. Subscrição de quotas

A **Itaucor**, na qualidade de mandatária do **Itaubanco**, providenciará:

- 3.9.1. a emissão e a remessa, aos quotistas, dos boletins de subscrição para o exercício do direito de preferência.
- 3.9.2. a emissão e remessa de boletins para subscrição de eventuais sobras dos direitos de subscrição, desde que haja tempo hábil para tanto, entre as datas de início e término do prazo de subscrição de sobras;

Serviços a Acionistas

3.9.3. o recebimento das parcelas realizadas e o repasse à **Cliente**, no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da quantia em moeda corrente ou da liquidação do cheque.

3.10. Local de atendimento

O atendimento aos quotistas será efetuado nos locais mencionados no anexo I, que rubricado pelas partes, integra este contrato.

3.10.1. É facultado ao **Itaubanco** alterar os locais de atendimento, mediante co-municação escrita à **Cliente**.

3.11. Certidões

É facultado ao **Itaubanco** cobrar, do quotista ou de terceiro, o custo pelo fornecimento das certidões previstas no art. 100, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15.12.76.

4. OBRIGAÇÕES DA CLIENTE

A **CLIENTE** OBRIGA-SE A:

- 4.1. ENCERRAR OS LIVROS DE TRANSFERÊNCIA E DE REGISTRO DE QUOTAS NOMINATIVAS RELATIVOS ÀS OPERAÇÕES REALIZADAS ANTERIORMENTE À VIGÊNCIA DESTE CONTRATO;
- 4.2. ENTREGAR, NO ATO DA CONTRATAÇÃO, NOS LOCAIS INDICADOS NO ANEXO I, OS INFORMES REFERIDOS NO SUBITEM 3.1. E ORIGINAL DA DOCUMENTAÇÃO COMPROBATÓRIA DOS GRAVAMES QUE PESAM SOBRE AS QUOTAS E DA DOCUMENTAÇÃO RELATIVA A EVENTUAIS ACORDOS DE QUOTISTAS;
- 4.3. CONFIRMAR, NO PRAZO DE 5 DIAS ÚTEIS, A CONTAR DO RECEBIMENTO DO RELATÓRIO DE IMPLANTAÇÃO DAS QUOTAS NOMINATIVAS OU ESCRITURAIS, A POSIÇÃO DE QUOTAS PROCESSADA PELO **ITAUBANCO**, PARA FIM DE SER INICIADA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS AOS QUOTISTAS;
- 4.4. NA DATA ESTIPULADA NO SUBITEM 5.1, DISPOR DE SALDO NA CONTA CORRENTE MANTIDA JUNTO AO **ITAUBANCO** PARA ACOLHIMENTO DE DÉBITOS RELATIVOS À REMUNERAÇÃO PELOS SERVIÇOS PRESTADOS;
- 4.5. HUM DIA ÚTIL ANTES DA DATA DE INÍCIO DO PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS, DISPOR DE SALDO NA CONTA CORRENTE MANTIDA JUNTO AO **ITAUBANCO** PARA ACOLHIMENTO DE DÉBITO RELATIVO AO PAGAMENTO DE RENDIMENTOS;
- 4.6.1. O DESCUMPRIMENTO DESTA OBRIGAÇÃO IMPORTARÁ A NÃO ASSUNÇÃO, PELO **ITAUBANCO**, DA DÍVIDA RELATIVA AO PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS, SEM PREJUÍZO DO DISPOSTO NO SUBITEM 7.1.1.;
- 4.6. MANTER O **ITAUBANCO** PERMANENTEMENTE INFORMADO ACERCA DE SUAS DELIBERAÇÕES RELACIONADAS COM OS SERVIÇOS ORA AJUSTADOS;
- 4.7. INFORMAR AO **ITAUBANCO** O EXERCÍCIO DE QUALQUER DIREITO, COM A ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 8 DIAS ÚTEIS DA DATA DO INÍCIO;
- 4.8. NÃO PUBLICAR EDITAIS RELACIONADOS COM O SERVIÇO PRESTADO, SEM CONHECIMENTO DO **ITAUBANCO**, COM EXCEÇÃO DAS CONVOCAÇÕES DE ASSEMBLÉIAS GERAIS, DAS QUAIS O **ITAUBANCO** SERÁ NOTIFICADO PELA **CLIENTE** NO DIA DA PRIMEIRA PUBLICAÇÃO;
- 4.9. NÃO PRATICAR, NEM OUTORGAR PODERES PARA QUE TERCEIRO PRATIQUE, QUALQUER ATO RELATIVO AO SERVIÇO CONTRATADO;

Serviços a Acionistas

- 4.10. OUTORGAR PROCURAÇÃO ESPECÍFICA PARA A PRÁTICA DOS ATOS NECESSÁRIOS À EXECUÇÃO DESTE CONTRATO;
- 4.11. RENOVAR A PROCURAÇÃO DE QUE TRATA O SUBITEM 4.10 SEMPRE QUE SE FIZER NECESSÁRIO.

5. REMUNERAÇÃO

Pelos serviços prestados, a **Cliente** pagará ao **Itaubanco** a quantia, em moeda corrente, discriminada no anexo I.

5.1. O pagamento será feito mediante débito na conta corrente, mantida pela **Cliente** junto ao **Itaubanco**, no dia 10 de cada mês.

5.1.1. O valor devido será comunicado à **Cliente** até o 4º dia útil do mês respectivo.

5.2. O preço do serviço será atualizado, anualmente, da seguinte forma:

- a) 63% (sessenta e tres por cento) de conformidade com o índice de variação salarial dos bancários do Estado de São Paulo, compreendendo-se os aumentos ou antecipações devidos por força de lei ou de acordo com o sindicato patronal ou de dissídio coletivo, ou, ainda, por liberalidade do Itaubanco que beneficie a totalidade de seus empregados;
- b) 37% (trinta e sete por cento) com base na variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), publicado pela FIPE - Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas - USP, e na sua falta, do IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado) publicado pela FGV - Fundação Getúlio Vargas.

5.2.1. A periodicidade de reajuste será reduzida na hipótese prevista no § 5º do art. 28 da Lei nº 9.069/95.

5.3. Na mora, o valor devido será corrigido mensalmente na forma prevista no subitem 5.2., e acrescido de juros de 12% (doze por cento) a.a., além de multa 10% (dez por cento).

6. PRAZO

Este contrato é celebrado por prazo indeterminado, podendo ser denunciado sem ônus, por qualquer das partes, mediante aviso com 90 (noventa) dias de antecedência.

7. RESOLUÇÃO

7.1. Este contrato poderá ser resolvido, de imediato, através de comunicação escrita:

7.1.1. no caso de descumprimento de qualquer obrigação contratada;

7.1.2. se qualquer das partes:

7.1.2.1. tiver sua falência ou concordata decretada;

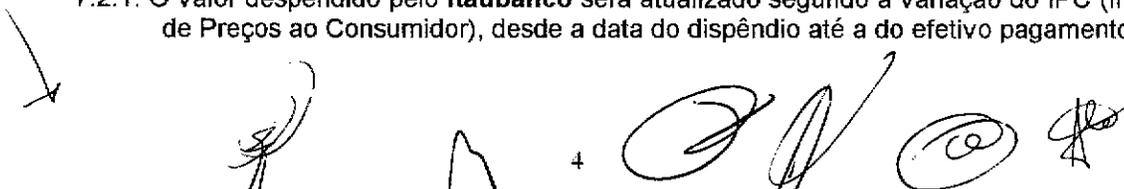
7.1.2.2. for submetida a intervenção extrajudicial;

7.1.2.3. for submetida a liquidação ou dissolução judicial ou extrajudicial;

7.1.3. na hipótese de a **Cliente** exigir, do **Itaubanco**, a prática de operação ilegal ou de natureza duvidosa em face das normas vigentes no mercado de capitais ou da praxe desse mercado;

7.2. Se a resolução decorrer de culpa da **Cliente** ficará ela obrigada, ainda, ao ressarcimento das despesas com a aquisição ou impressão de formulários e demais materiais usados exclusivamente para ela.

7.2.1. O valor despendido pelo **Itaubanco** será atualizado segundo a variação do IPC (Índice de Preços ao Consumidor), desde a data do dispêndio até a do efetivo pagamento.



Serviços a Acionistas

- 7.3. Nos 10 (dez) dias subsequentes à resolução, o **Itaubanco** processará tão somente as transferências de quotas até então solicitadas, exceto as que se enquadrarem na hipótese prevista no subitem 7.1.3. e efetuará o encerramento dos livros.
- 7.4. No caso de denúncia ou resolução do contrato, o **Itaubanco** se compromete a fornecer à **Cliente**, ou à instituição financeira que ela designar, todas as informações e documentos que possua em razão dos serviços prestados.

8. MANDATO

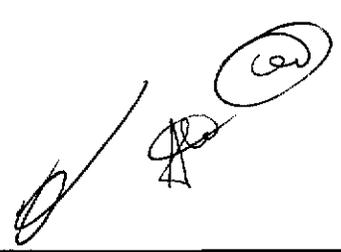
Como condição essencial à vigência deste contrato, a **Cliente** outorga, nesta data, procuração a favor do **Itaubanco**, conferindo-lhe todos os poderes necessários à efetiva prestação dos serviços ora contratados, cujo teor consta do anexo II que, rubricado pelas partes, passa a fazer parte integrante deste instrumento.

9. TOLERÂNCIA

A tolerância das partes não implica renúncia, perdão, novação ou alteração do que foi aqui contratado.

10. FORO

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, podendo a parte que promover a ação optar pelo do domicílio da **Cliente**.

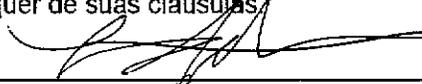


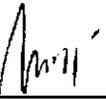
Serviços a Acionistas

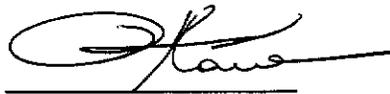
Este instrumento é assinado em 2 vias.

São Paulo, 06 de outubro de 1999.

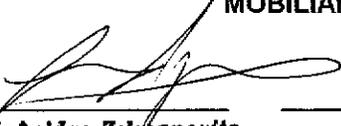
BANCO ITAÚ S.A.

| |
|--|
| <p align="center">Declaração</p> <p>Lemos este contrato previamente e não temos dúvida sobre qualquer de suas cláusulas.</p> <p align="center"></p> <hr/> <p align="center">MERCÚRIO S.A. DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS</p> |
|--|


Luiz Eduardo Zago

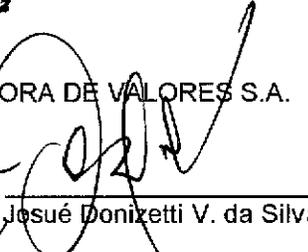

Ivonete Ramos de Moura

MERCÚRIO S. A. DISTRIBUIDORA DE VALORES MOBILIÁRIOS

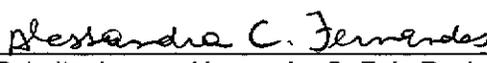

Leônidas Zelmanovitz
Mercúrio S/A DTVM
Diretor

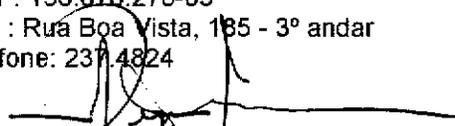
ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.


Marli B. de Miranda


Josué Donizetti V. da Silva

Testemunhas


Pelo Itaúbanco: Alessandra C. F de Paula
C.P.F.: 156.878.278-03
End. : Rua Boa Vista, 185 - 3º andar
Telefone: 237.4824


Pela Cliente: REGIS PAUL DAGUEJE
C.P.F.: 895.514.000-20
End. : 80000 P. CASANO 5409 PORTO ALEGRE - RS
Telefone: 333.3777

Serviços a Acionistas

Anexo I ab

Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Quotas

Os serviços de escrituração de quotas prestados pelo **Itaubanco** compreendem basicamente o seguinte:

1. Pagamento de rendimentos
2. Realização de subscrição de novas quotas
3. Transferências de quotas
4. Escrituração e controle dos Livros de Registro e de Transferência de Quotas
5. Relatório para acompanhamento contábil e demais dados de controle
6. Elaboração de listagem de quotistas com elementos para atender às exigências do Banco Central, Comissão de Valores Mobiliários ou Bolsas de Valores, relativos às posições dos quotistas
7. Relação de rendimentos pagos para atendimento à Receita Federal
8. Atendimento aos quotistas do Fundo, para fornecimento de informações, certidões e orientações
9. Todos os demais serviços relativos aos Agentes Emissores de Certificados e/ou Instituições Depositárias das Quotas de Fundos Escriturais, por força de Lei ou de Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

Os preços estabelecidos para os serviços prestados, foram calculados considerando todos os custos inerentes à operacionalização e administração dos mesmos e se encontram demonstrados na tabela constante deste anexo.

Será cobrada taxa fixa e única para implantação dos dados dos quotistas no sistema computadorizado do **Itaubanco**.

Mensalmente o **Itaubanco** fará levantamento do serviço executado e remeterá fatura para a **Cliente**, cujo pagamento deverá ser feito até o dia 10 do mês seguinte ao da prestação do serviço.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Serviços a Acionistas

Locais de atendimento aos quotistas:

- Rendimento: Rede Nacional Bancária
- Subscrição: boletim de subscrição enviado pelo correio e aceito em qualquer agência da Rede Itaú
- Transferências de balcão: nas agências especializadas de atendimento aos quotistas.
- Transferências de quotas em Bolsas: via corretora de valores.

Qualquer solicitação de serviço poderá ser formalizada em uma das agências especializadas, relacionadas abaixo:

| | |
|-------------------------|--|
| São Paulo (SP) | Rua XV de Novembro, 318 - térreo |
| Santo André (SP) | Rua Senador Flaquer, 240 (Pav. Superior) |
| São Bernardo Campo (SP) | Rua Marechal Deodoro, 1692(térreo) |
| Campinas (SP) | R. Dr. Costa Aguiar, 616 (1º Pavimento) |
| Jundiaí (SP) | Rua Barão de Jundiaí, 901 (térreo) |
| Rio de Janeiro (RJ) | Rua 7 de Setembro, 99 - Sub.Solo |
| Vitória (ES) | Av. Mascarenhas de Moraes, 319 |
| Recife (PE) | Rua Floriano Peixoto, 131 |
| Fortaleza (CE) | Rua Major Facundo, 844 (térreo) |
| Belém (PA) | Rua XV de Novembro, 319 (térreo) |
| Manaus (AM) | Av. Floriano Peixoto, 54 |
| Salvador (BA) | R. Estados Unidos, 50-2º and.-Ed. Sesquicentenário |
| Curitiba (PR) | Rua João Negrão, 65 |
| Porto Alegre (RS) | Rua Sete de Setembro, 746 (sobrelaja) |
| Belo Horizonte (MG) | Rua João Pinheiro, 195 - mezanino |
| Brasília (DF) | SC Sul Quadra 3 Ed. Dona Angela (ter) |
| Jaraguá do Sul (RS) | Rua Procópio G. Oliveira, 100 |
| Caxias do Sul (RS) | Av. Júlio de Castilhos, 2860 |
| Blumenau (SC) | Rua XV de Novembro, 1231 |
| Joinville (SC) | Rua Geronimo Coelho, 119 |
| Passo Fundo (RS) | Rua Bento Gonçalves, 518 |
| Maringá (PR) | Rua Santos Dumont, 2727 |
| Londrina (PR) | Av. Paraná, 335 |
| Cornélio Procópio (PR) | Av. Minas Gerais, 203 |
| Barra Bonita (SP) | Rua Major Pompeu, 425 |
| Piracicaba (SP) | Praça José Bonifácio, 936 |
| Pelotas (RS) | Praça Cel Pedro Osório, 164 |
| Camaçari (BA) | Av. Getúlio Vargas, 201 |
| Ribeirão Preto (SP) | Rua Duque de Caxias, 827 |
| Florianópolis (SC) | Rua Tenente Silveira, 340 |
| Maceió (AL) | Rua João Pessoa, 110 |



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Serviços a Acionistas

Tabela de Preços

| | R\$ |
|--|--------------|
| I. Taxa de Implantação | 1.328,98 |
| II. Custos Fixos | |
| 1. Mensal por empresa | 1.375,69 |
| 2. Mensal por quotista | 1,0097 |
| III. Eventos e Movimentações | |
| 1. Rendimentos | |
| Cálculo | 0,0000 |
| Pagamento | |
| a. Cliente Itaú | 0,8745 |
| b. Cliente Outros Bancos | 2,6916 |
| 2. Transferência/implantação/alteraçãocadastral / movimentação da conta... | 0,8369 |
| 3. Subscrição | |
| Cálculo | 0,0000 |
| Boletim emitido..... | 0,4250 |
| Boletim efetivado | 3,8671 |
| 4. Emissão de avisos / extratos / informes | 0,3950 |
| 5. Envio de correspondência | Taxa Correio |
| IV. Solicitações Extras (por unidades) | |
| 1. Transmissão de Arquivos Eletrônicos | |
| Por quotista (incluindo todos dados), sendo o mínimo de R\$ 100,00 por transmissão | 0,0771 |
| 2. Relatórios ou fitas magnéticas (aleatórios - que não constam do contrato) | 223,4235 |
| 3. Etiquetas gomadas / avisos de endereçamento..... | 0,3188 |
| 4. Digitalização de logotipo | 514,3585 |



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large 'A' on the left, a circled 'P', a circled 'A', a circled 'E', a circled 'S', a circled 'C', and a circled 'A' on the right.

11.7 Cópia do Contrato de Distribuição

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

I - PARTES CONTRATANTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS, inscrito no CNPJ/MF sob nº 03.507.519/0001-59, (doravante designado como "Fundo"), constituído nos termos da Instrução CVM 205, de 14 de janeiro de 1994, representado, neste ato, pela sua administradora **RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS**, neste ato por seus representantes legais ao final assinados ("Administradora"), que comparece neste instrumento como administradora e representante do Fundo;

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS, instituição devidamente autorizada a funcionar pelo BACEN sob o nº 38048, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222 - Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o número 72.600.026/0001-81 designada "Coordenadora"

II - CONSIDERANDO:

- (a) Que a Administradora presta serviços de administração para o Fundo, estando devidamente habilitada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para tanto;
- (b) Que o Fundo irá realizar uma nova emissão de Quotas, com intuito de investir na expansão do empreendimento de que atualmente já participa;
- (c) Que no regulamento do Fundo, dentre as obrigações atribuídas à Administradora, não se encontra disciplinado como serão regidas as novas emissões de Quotas do Fundo;
- (d) Que o Fundo deseja estipular os direitos e obrigações pertinentes à Administradora, na qualidade de coordenadora da nova emissão de Quotas, através da celebração do presente instrumento;
- (e) Que o presente contrato é firmado com base na aprovação para a nova emissão de quotas deliberada pelos quotistas do Fundo, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de Quotistas do Fundo, realizada em 15 de dezembro de 2006, a qual aprovou a 5º Emissão de Quotas do Fundo ("Emissão");
- (f) Que a Coordenadora é instituição integrante do sistema de distribuição, habilitada e autorizada pela CVM para o exercício das atividades relativas à distribuição de títulos e valores mobiliários, nos termos da legislação em vigor;
- (g) Que os atuais quotistas do Fundo possuem direitos de preferência sobre as Quotas objeto do presente contrato de distribuição ("Direitos de Subscrição"), os quais também serão objeto de negociação;

- (h) Que o Fundo deseja contratar os serviços de distribuição de Quotas ("Quotas") a serem prestados pela Coordenadora;
- (i) Que a Coordenadora também deseja prestar ao Fundo, além dos serviços de administração de carteira, o serviço de distribuição de suas Quotas.

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato de Prestação de Serviços de Distribuição de Quotas do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis ("Contrato"), que se regerá pela legislação e regulamentação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas:

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1 - Constitui objeto do presente instrumento a estruturação, distribuição e colocação das Quotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços, pela Coordenadora.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1 - Serão objeto da presente distribuição 131.000 (cento e trinta e uma mil) Quotas do Fundo, tendo cada uma delas o valor individual de R\$ 187,02 (cento e oitenta e sete reais e dois centavos), somando o total da emissão em R\$ 24.499.620,00 (vinte e quatro milhões quatrocentos e noventa e nove mil seiscentos e vinte reais).

2.2 - As Quotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da publicação do anúncio de início da Oferta ("Prazo de Colocação").

CLÁUSULA TERCEIRA - FORMA DE COLOCAÇÃO

3.1 - A Coordenadora, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição Quotas do Fundo conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos respectivos clientes da Coordenadora, e (iii) que os representantes de venda da Coordenadora recebam previamente o exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela Coordenadora.

3.2 - O plano de distribuição foi fixado nos seguintes termos:

- a) após a publicação do anúncio de início de distribuição iniciar-se-á o prazo para negociação das Quotas e para exercício do Direito de Subscrição (conforme a seguir definido);
- b) conforme consta da carta consulta enviada aos quotistas, o lote mínimo de subscrição será de 01 (uma) Quota, sendo que o limite máximo de subscrição das Quotas, por cada quotista, será igual à proporção das quotas atuais em relação ao total das Quotas a serem emitidas;

b.1) na hipótese de não subscrição da totalidade das Quotas, é assegurado ao quotista, interessado na subscrição das quotas remanescentes, que não ceder a totalidade do seu Direito de Subscrição, o direito de adquirir as referidas Quotas nos termos e condições estipulados no prospecto ("Prospecto") da oferta;

b.2) a Administradora publicará um aviso ao mercado informando a eventual existência de sobras e o início do prazo para subscrição das sobras, bem como das sobras das sobras, tudo nos termos definidos no Prospecto;

b.3) apenas os quotistas ou seus cessionários que tenham exercido seu Direito de Subscrição poderão realizar a subscrição das sobras, bem como somente os quotistas que subscreveram as sobras poderão subscrever as sobras das sobras na sua respectiva proporção;

b.4) a subscrição das sobras, bem como das sobras das sobras será realizada, conforme definido no Prospecto;

b.5) os atuais quotistas que cederam integralmente o direito de subscrição não terão direito a participar das sobras; e

b.6) as eventuais Quotas não subscritas após a adoção deste procedimento de sobras serão canceladas;

c) a distribuição encerrar-se-á quando findo o Prazo de Colocação.

3.3. - A partir da data da publicação do anúncio de início de distribuição, somente os quotistas do Fundo, em 18/12/2006 ("Data Base"), poderão exercer seu Direito de Subscrição na subscrição das Quotas, na proporção de 0,3275 (zero virgula três dois sete cinco) Quota para cada quota detida na Data Base.

3.3.1. - O prazo e as condições para o exercício do Direito de Subscrição, bem como o prazo para subscrição das eventuais sobras da emissão que possam haver, estão minuciosamente definidos no Prospecto.

CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS QUOTAS

4.1 - A subscrição das Quotas será realizada nos termos definidos no Prospecto, devendo o quotista receber uma via do boletim de subscrição relativo às Quotas subscritas.

4.1.1. - As quotas remanescentes da emissão serão subscritas e integralizadas conforme definido no Prospecto.

4.1.1.1 - A integralização será 100% à vista, em moeda corrente nacional.

4.2 - A formalização da aquisição das Quotas do Fundo pelos investidores ocorrerá no ato da subscrição, quando o investidor (a) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pelos Agentes de Subscrição (vide Prospecto), conforme o caso; e (b) receberá exemplar do Prospecto e cópia do Regulamento do Fundo, declarando, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente aquelas referentes à política de investimento,

à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos no Regulamento e no prospecto.

CLÁUSULA QUINTA: CRONOGRAMA DA DISTRIBUIÇÃO

5.1 - Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da distribuição, informando seus principais eventos:

a) Protocolo do registro da Oferta na CVM: 24/01/07

b) Publicação do Anúncio de Início de Distribuição: [completar]

c) Publicação do Anúncio de Encerramento de Distribuição: [completar]

CLÁUSULA SEXTA: DA REMUNERAÇÃO

6.1 - A Coordenadora receberá do Fundo, a título de remuneração pelos serviços acordados no presente Instrumento, uma comissão de 0,5% (cinco décimos por cento) sobre o valor total das Quotas subscritas ("Remuneração").

CLÁUSULA SÉTIMA: DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

7.1 - Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo até o limite previamente acordado com a Coordenadora da Distribuição. Abaixo segue descrição dos custos relativos à distribuição:

| Especificação | Percentual em relação ao valor da oferta | Valor em R\$ |
|--------------------------|--|-----------------------|
| Remuneração: | 0,5% | R\$ 122.498,10 |
| Taxa de Registro na CVM: | 0,3% | R\$ 73.498,86 |
| Outras Despesas: | 0,14% | R\$ 35.000,00 |
| Assessoria Legal | 0,14% | R\$ 35.000,00 |
| Total: | 1,08% | R\$ 265.996,96 |

CLÁUSULA OITAVA: DA LIQUIDAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE RECOLOCAÇÃO DAS QUOTAS

8.1 - A liquidação financeira das Quotas perante o Fundo ("Liquidação Financeira"), será realizada de acordo com os procedimentos operacionais da CBLC ou perante o próprio Escriturador, conforme o caso.

8.2. - A liquidação financeira dar-se-á até junto ao Escriturador no ato da subscrição e integralização e junto à CBLC, conforme definido no seu regulamento interno ("Data de Liquidação").

8.3 - A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Coordenadora diretamente ou através da CBLC ou do Escriturador, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação das Quotas em conta bancária de titularidade do Fundo.

8.4 - Após a data de publicação do respectivo Anúncio de Encerramento de Distribuição das Quotas, as mesmas poderão ser vendidas por preço de mercado.

CLÁUSULA NONA: DA VIGÊNCIA

9.1 - Este Instrumento vigorará pelo prazo de 180 (cento e oitenta dias), podendo ser denunciado, sem ônus, por qualquer Parte, mediante aviso escrito com 30 (trinta) dias de antecedência.

9.2 - A Parte denunciante, a seu critério, poderá dispensar a outra Parte do cumprimento do prazo de aviso prévio.

CLÁUSULA DÉCIMA: DA RESOLUÇÃO

10.1 - Este Contrato poderá ser imediatamente resolvido, a critério da Parte inocente ou prejudicada, nas seguintes hipóteses:

- (a) se qualquer Parte descumprir obrigação prevista neste Contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra Parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de corrigir seu inadimplemento e/ou de pagar à Parte prejudicada os danos comprovadamente causados;
- (b) se qualquer Parte descumprir obrigação prevista neste Contrato e, após ter sido notificada por escrito pela outra Parte, deixar, no prazo de 5 (cinco) dias contado do recebimento da aludida notificação, de indenizar à Parte prejudicada os danos comprovadamente causados quando não for mais possível o cumprimento da obrigação ou seu cumprimento não mais satisfizer os interesses da Parte prejudicada;
- (c) independentemente de aviso prévio, se qualquer Parte sofrer legítimo protesto de títulos, tiver decretada sua falência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, ou ainda sofrer liquidação ou intervenção, judicial ou extrajudicial.

10.2. - O inadimplemento de qualquer das cláusulas deste contrato, não sanado em até 15 (quinze) dias, contado da notificação que lhe for feita pela outra Parte, facultará à Parte inocente o direito de denunciar o presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA RESOLUÇÃO DE ACORDOS ANTERIORES

11.1 - Este Instrumento resolve e substitui os anteriores, bem como seus eventuais aditamentos, celebrados entre as Partes e que tenham por objeto colocação e distribuição de quotas de fundo de investimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA CESSÃO

12.1 - Fica vedada a cessão dos direitos e transferência das obrigações decorrentes deste Contrato sem anuência da outra Parte, ressalvada a hipótese de as Partes cederem-no total ou parcialmente a empresa pertencente aos seus conglomerados econômicos e

desde que os cessionários sejam habilitados e credenciados pela CVM para exercer as respectivas atividades decorrentes do contrato cedido.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA ARBITRAGEM

13.1 - Todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato será definitivamente decidido por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96.

13.2 - A arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado instituída pela Bolsa de Valores de São Paulo - BOVESPA ("CAMB"), cujo Regulamento integrante do Anexo I, as Partes adotam, declaram conhecer e passa a integrar o presente Contrato.

13.2.1 - As especificações dispostas neste Contrato têm prevalência sobre as regras do Regulamento da Câmara acima indicada.

13.3 - A Parte que, em primeiro lugar, der início ao procedimento arbitral, deve manifestar sua intenção à Câmara, indicando a matéria que será objeto da arbitragem, o seu valor e o(s) nomes(s) e qualificação(ões) completa(s) da(s) Parte(s) contrária(s), e anexando cópia do Contrato. A mencionada correspondência será dirigida ao presidente da Câmara de Arbitragem, através de entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.4 - A controvérsia será dirimida por árbitro único, competindo ao presidente da Câmara de Arbitragem indicar árbitro e substituto no prazo de 05 (cinco) dias, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, através da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida.

13.5 - O árbitro ou substituto indicados firmarão o Termo de Independência, de acordo com o disposto no artigo 14, Parágrafo Primeiro, da Lei n.º 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

13.6 - A arbitragem processar-se-á na sede da Cedente e o árbitro decidirá de acordo com as regras de direito.

13.7 - A sentença arbitral será proferida no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da assinatura do Termo de Independência pelo árbitro e substituto.

13.8 - A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da Câmara de Arbitragem. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

13.9 - A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

13.9.1 - As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. - Cada uma das Partes responderá isoladamente perante a CVM pelos atos que praticar no exercício de suas funções decorrentes deste contrato.

14.2. - A Coordenadora responderá perante o Fundo e os quotistas deste pelos eventuais prejuízos decorrentes de comprovada culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de cotas do Fundo ora contratado, responsabilizando-se, outrossim, pelas multas, atualizações monetárias e juros daí decorrentes e que venham a ser cobrados do Fundo e/ou de seus quotistas.

14.3. - As Partes obrigam-se, por si, seus diretores e demais empregados, representantes e prepostos, agentes, consultores e empresas contratadas a manter o mais completo sigilo sobre todas as informações, dados, materiais e documentos do Fundo, assim como sobre todas as informações que tomar conhecimento relativamente às atividades da outra Parte, que não as disponíveis quando da distribuição das Quotas do Fundo.

14.3.1. - A obrigação em manter sigilo e confidencialidade prevista no presente contrato subsistirá à rescisão ou término do presente contrato, pelo prazo de 02 (dois) anos.

14.4. - Os serviços prestados na presente contratação não geram vínculo de exclusividade para qualquer das Partes.

14.5. - Todas as notificações e intimações entre as Partes deverão ser feitas por escrito, para os endereços constantes do preâmbulo ou outros que, por escrito, forem comunicados pelas Partes.

14.6. - Se qualquer das Partes, em qualquer tempo ou período, não fizer valer qualquer um ou mais dos termos ou condições deste Contrato, isso não será considerado novação ou renúncia dos referidos termos ou condições ou do direito de, em qualquer tempo posterior, fazer valer todos os termos e condições deste contrato.

14.6.1. - A renúncia e a novação serão sempre feitas por escrito.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 24 de janeiro de 2007..

RIO BRAVO INVESTIMENTOS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

11.8 Cópia do Preliminar do Projeto de Expansão do Empreendimento

SHOPPING PÁTIÓ HIGIENÓPOLIS

QUADRO DE ÁREAS EXISTENTES
SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

1

| SHOPPING HIGIENÓPOLIS | | |
|--------------------------|-------------|---|
| QUANTIDADE DE ÁREAS | | |
| Área Bruta Locável (ABL) | 26892,07 m² | (fonte: Plantação de lojas - Shop Higienópolis - Depto. financeiro) |
| Área Total Construída | 71616,49 m² | (fonte: Tabela de áreas plantas Prefeiturum Cid) |

| RESUMO DAS ÁREAS (m²) | | |
|-----------------------|------------------|---|
| SATELITES | 16.733,33 | |
| SERVIÇOS | 3.693,65 | |
| LIZER | 2.183,89 | (fonte: Relatório de lojas - Shop Higienópolis - Depto. financeiro) |
| ALIMENTAÇÃO | 3.061,10 | |
| TOTAL | 28.692,07 | |

| QUANTIDADE DE VAGAS | | |
|---------------------|-----|----------------------|
| VIP | 344 | |
| G1 | 374 | (fonte: Plantas Cid) |
| G2 | 372 | |
| G3 | 391 | |

QUANTIDADE DE VAGAS: 1481 (fonte: Plantas Cid)

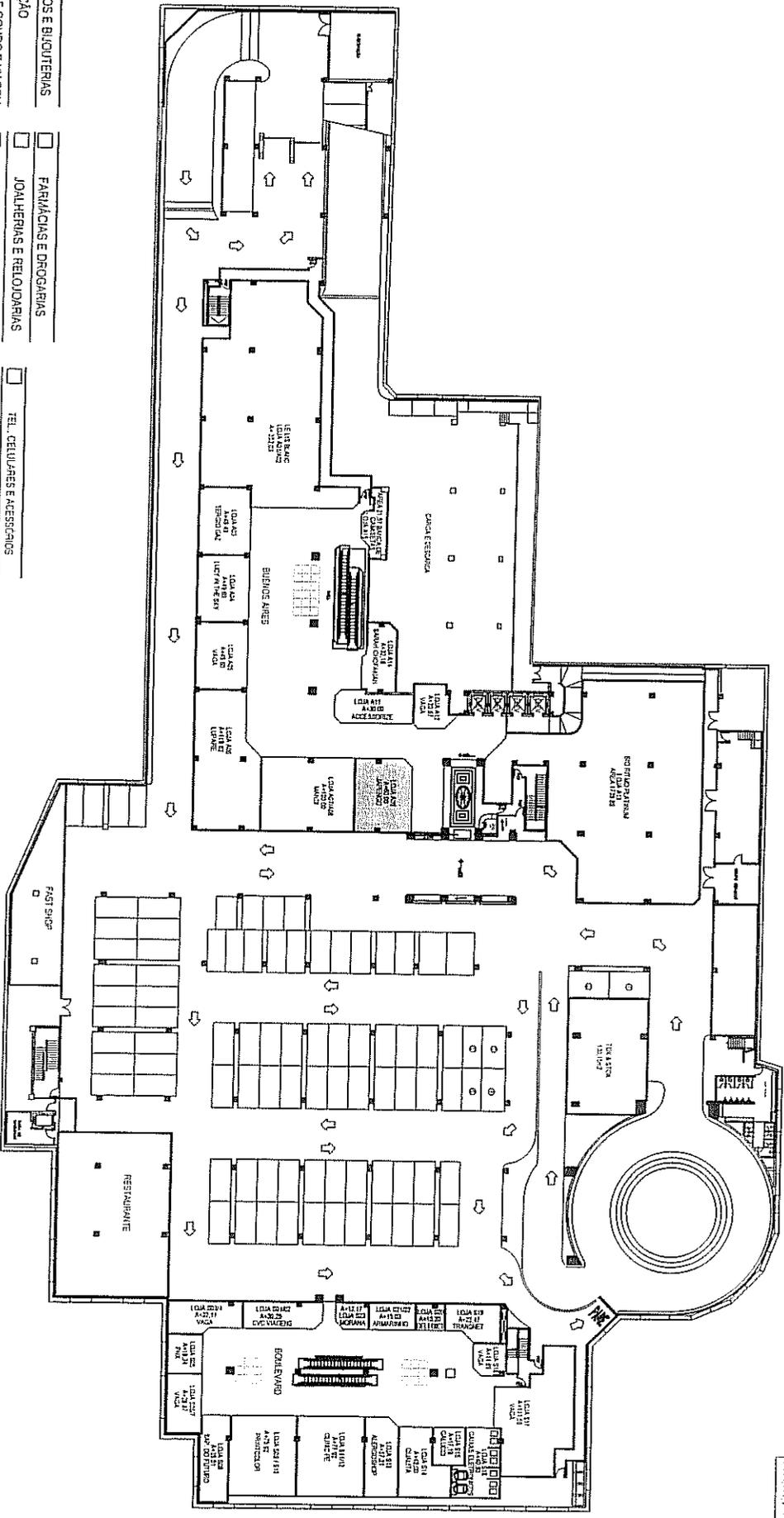
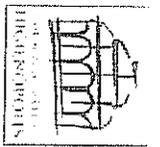
| ÁREAS DE GARAGENS | | |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| VIP | 9375,22 | |
| G1 | 8343,44 | |
| G2 | 9378,34 | (fonte: Plantas Cid) |
| G3 | 9270,12 | |
| TOTAL | 37367,12 | |

MIX EXISTENTE
SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

BUENOS AIRES/BOULEVARD

01/08/06

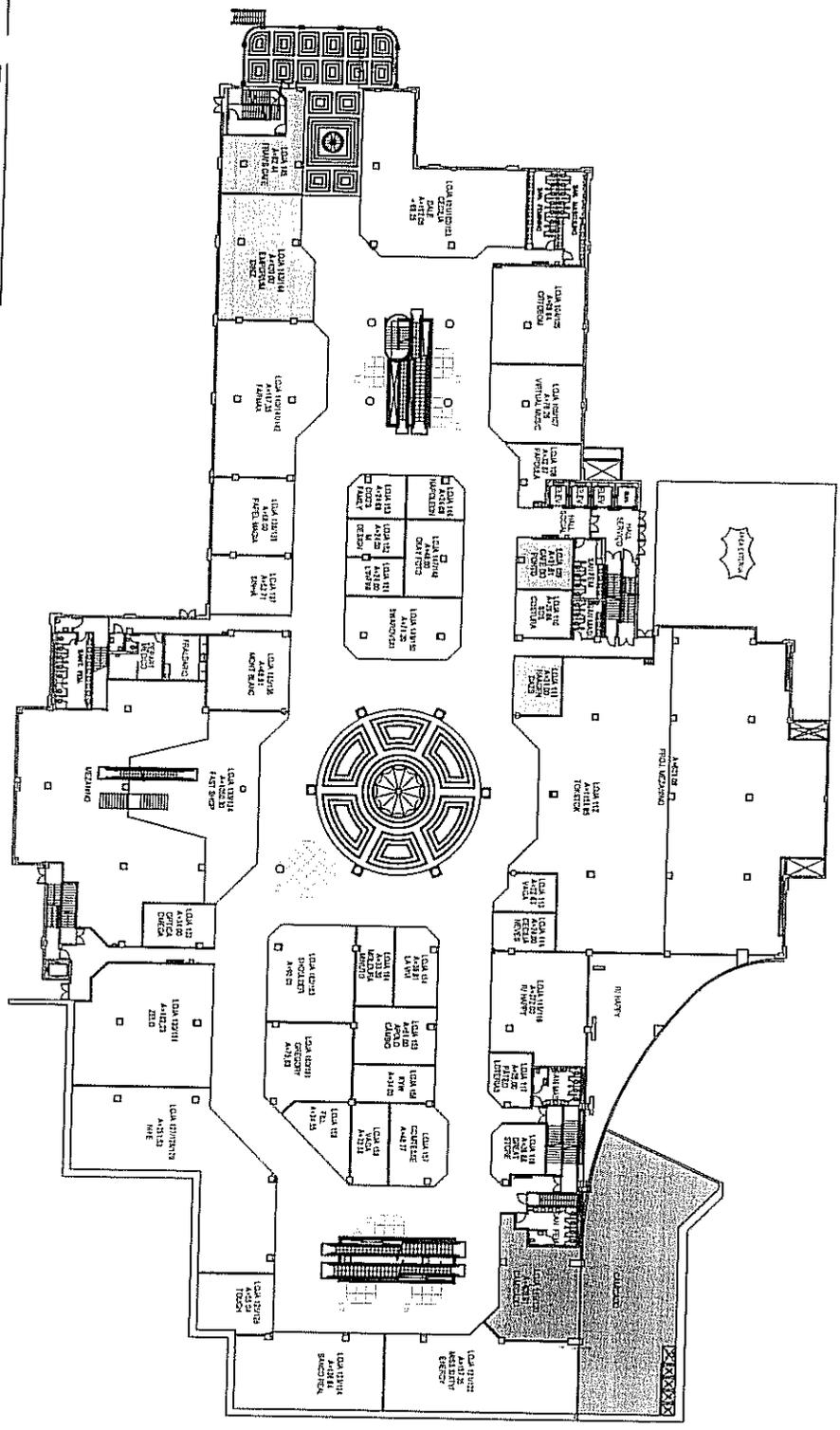
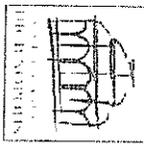


- LEGENDA
- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> ACESSÓRIOS E BIJUTERIAS | <input type="checkbox"/> FARMÁCIAS E DROGARIAS | <input type="checkbox"/> TEL. CELULARES E ACESSÓRIOS |
| <input type="checkbox"/> ALIMENTAÇÃO | <input type="checkbox"/> JOALHERIAS E RELOJARIAS | <input type="checkbox"/> UTILIDADES DOMÉSTICAS |
| <input type="checkbox"/> ARTIGOS DE COURO E VIAGEM | <input type="checkbox"/> LAZER | <input type="checkbox"/> SERVIÇOS |
| <input type="checkbox"/> ARTIGOS ESPORTIVOS | <input type="checkbox"/> LIVRARIAS/PAPELARIAS | <input type="checkbox"/> VESTUÁRIO |
| <input type="checkbox"/> AUDIO/VIDEO/FOTO E SOM | <input type="checkbox"/> LOJA VAGA | <input type="checkbox"/> STAND FIXO |
| <input type="checkbox"/> BRINQUEDOS E ARTIGOS INFANTIS | <input type="checkbox"/> MÓVEIS E DECORAÇÃO | <input type="checkbox"/> STAND TEMPORÁRIO |
| <input type="checkbox"/> CALÇADOS | <input type="checkbox"/> ÓTICAS | <input type="checkbox"/> CAIXA PARKING |
| <input type="checkbox"/> CAMA, MESA E BANHO | <input type="checkbox"/> PERFUMARIA E COSMÉTICOS | <input type="checkbox"/> TELEGIUAS |
| <input type="checkbox"/> ELETRODOMÉSTICOS E ELÉTRICOS | <input type="checkbox"/> PRESENTES | |

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

PISO VEIGA FILHO

01/08/06

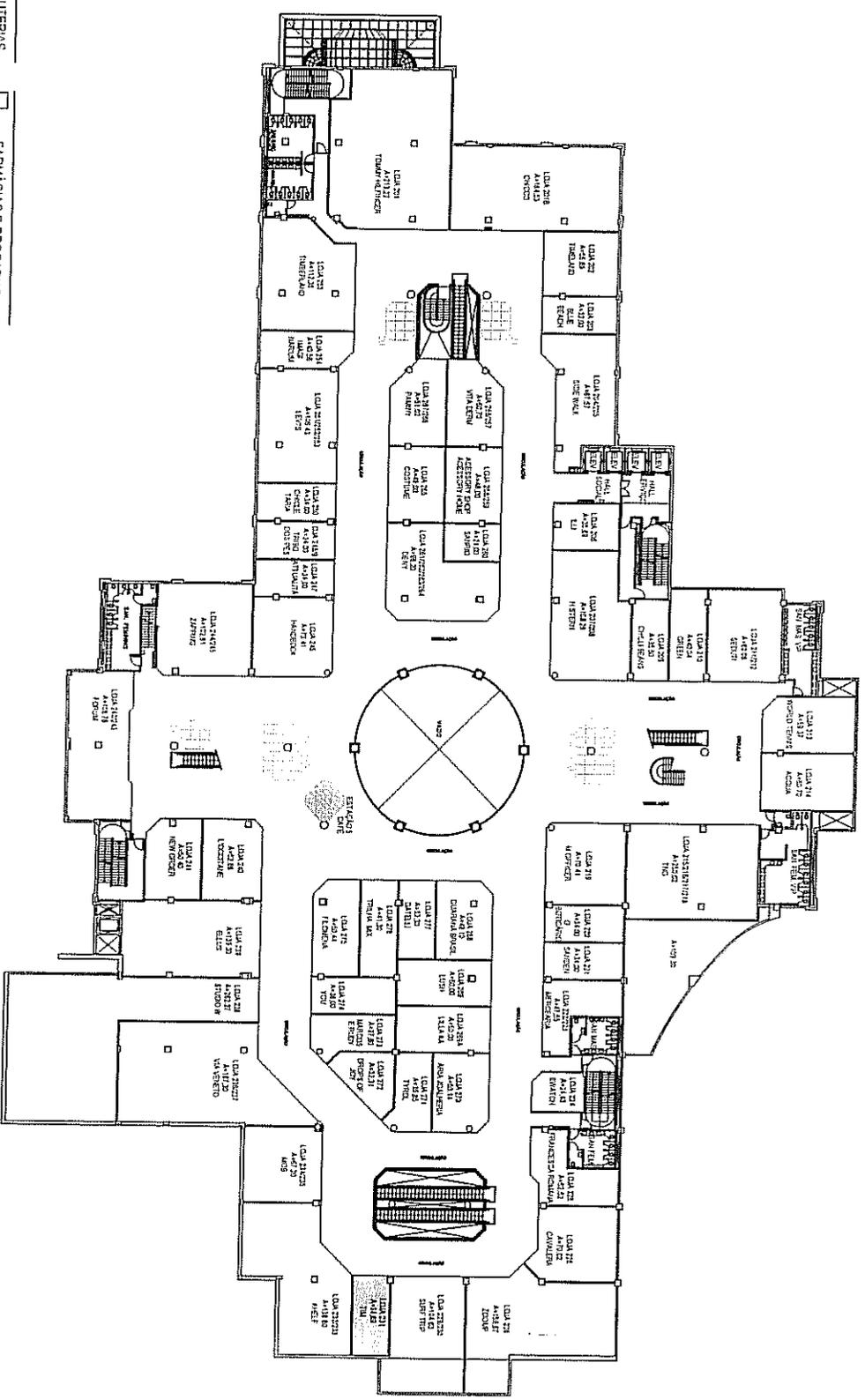


- LEGENDA
- ACESSÓRIOS E BIJUTERIAS
 - ALIMENTAÇÃO
 - ARTIGOS DE COURO E VIAGEM
 - ARTIGOS ESPORTIVOS
 - AUDIOVISUAL/FOTO E SOM
 - BRINQUEDOS E ARTIGOS INFANTIS
 - CALÇADOS
 - CAMA, MESA E BANHO
 - ELETRODOMÉSTICOS E ELETRÔNICOS
 - FARMÁCIAS E DROGARIAS
 - JOALHERIAS E RELOJARIAS
 - LAZER
 - LIVRARIAS/PAPELARIAS
 - LOJA VAGA
 - MÓVEIS E DECORAÇÃO
 - ÓTICAS
 - FERRAGENS E COSMÉTICOS
 - PRESENTES
 - TEL. CELULARES E ACESSÓRIOS
 - UTILIDADES DOMÉSTICAS
 - SERVIÇOS
 - VESTUÁRIO
 - STAND FIXO
 - STAND TEMPORÁRIO
 - CALÇA PARKING
 - TELEFONAS

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

PISO PACAEMBU

09/06/06



GENERA

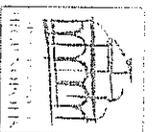
- ACESSÓRIOS E BIJUTERIAS
- ALIMENTAÇÃO
- ARTIGOS DE COURO E VIAGEM
- ARTIGOS ESPORTIVOS
- AUDIOVISIVO/FOTO E SOM
- BRINQUEDOS E ARTIGOS INFANTIS
- CALÇADOS
- CAMA, MESA E BANHO
- ELETRONDOMESTICOS E ELETRICIDADES
- FARMÁCIAS E DROGARIAS
- JOALHERIAS E RELOJOARIAS
- LAZER
- LIVRARIAS/PAPELARIAS
- LOJA VAGA
- MÓVEIS E DECORAÇÃO
- ÓTICAS
- PERIFERIA E COSMÉTICOS
- PRESENTES

- TEL. CELULARES E ACESSÓRIOS
- UTILIDADES DOMÉSTICAS
- SERVIÇOS
- VESTUÁRIO
- STAND FIXO
- STAND TEMPORÁRIO
- CAIXA PARKING
- TELEFONIAS

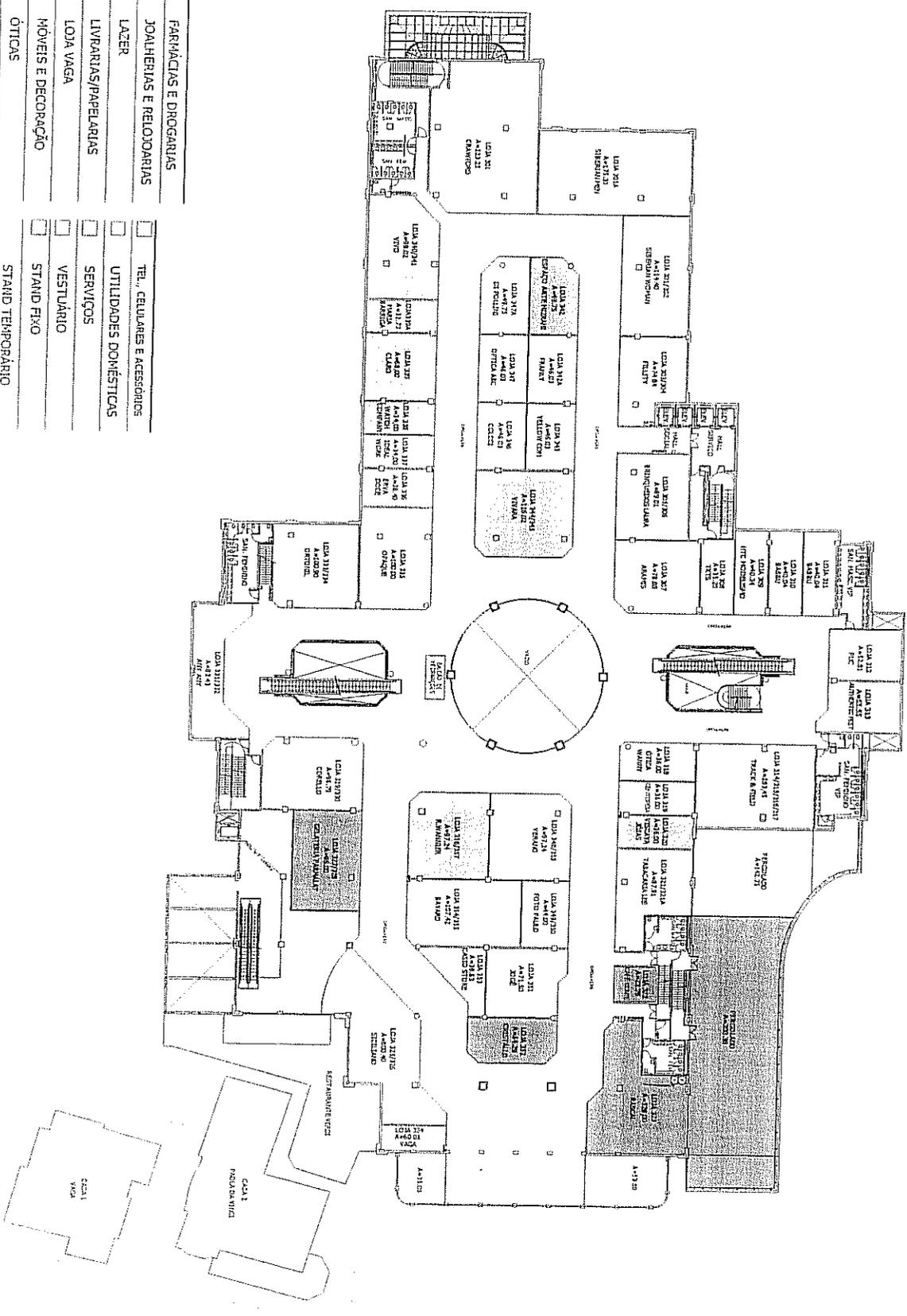
SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

PISO HIGIENÓPOLIS

01/08/06



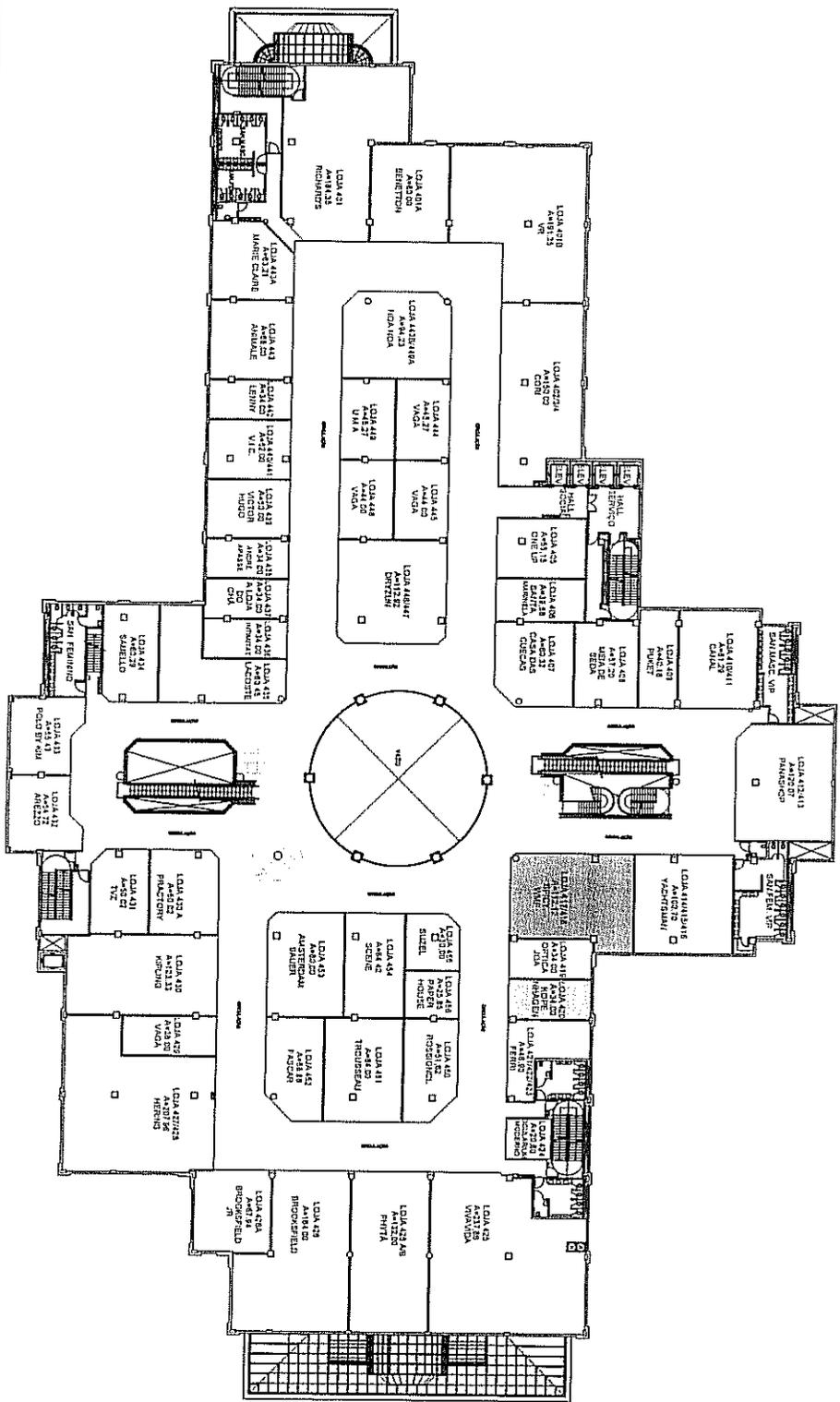
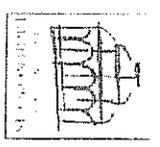
| | | | |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| ACESSÓRIOS E BIJUTERIAS | <input type="checkbox"/> | FARMÁCIAS E DROGARIAS | <input type="checkbox"/> |
| ALIMENTAÇÃO | <input type="checkbox"/> | JOALHERIAS E RELOJOARIAS | <input type="checkbox"/> |
| ARTIGOS DE COURO E VIAGEM | <input type="checkbox"/> | LAZER | <input type="checkbox"/> |
| ARTIGOS ESPORTIVOS | <input type="checkbox"/> | LIVRARIAS/PAPELARIAS | <input type="checkbox"/> |
| AUDIO/VIDEO/FOTO E SOM | <input type="checkbox"/> | LOJA VAGA | <input type="checkbox"/> |
| BANIQUEJOS E ARTIGOS INFANTES | <input type="checkbox"/> | MÓVEIS E DECORAÇÃO | <input type="checkbox"/> |
| CALÇADOS | <input type="checkbox"/> | ÓTICAS | <input type="checkbox"/> |
| CAMA, MESA E BANHO | <input type="checkbox"/> | PERFUMARIA E COSMÉTICOS | <input type="checkbox"/> |
| ELETRONDIVERTIDOS E ELETRÔNICOS | <input type="checkbox"/> | PRESENTES | <input type="checkbox"/> |
| | | TEL., CELULARES E ACESSÓRIOS | <input type="checkbox"/> |
| | | UTILIDADES DOMÉSTICAS | <input type="checkbox"/> |
| | | SERVIÇOS | <input type="checkbox"/> |
| | | VESTUÁRIO | <input type="checkbox"/> |
| | | STAND FIXO | <input type="checkbox"/> |
| | | STAND TEMPORÁRIO | <input type="checkbox"/> |
| | | CAIXA PARKING | <input type="checkbox"/> |
| | | TELEGIUAS | <input type="checkbox"/> |



SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

PISO VILABOIM

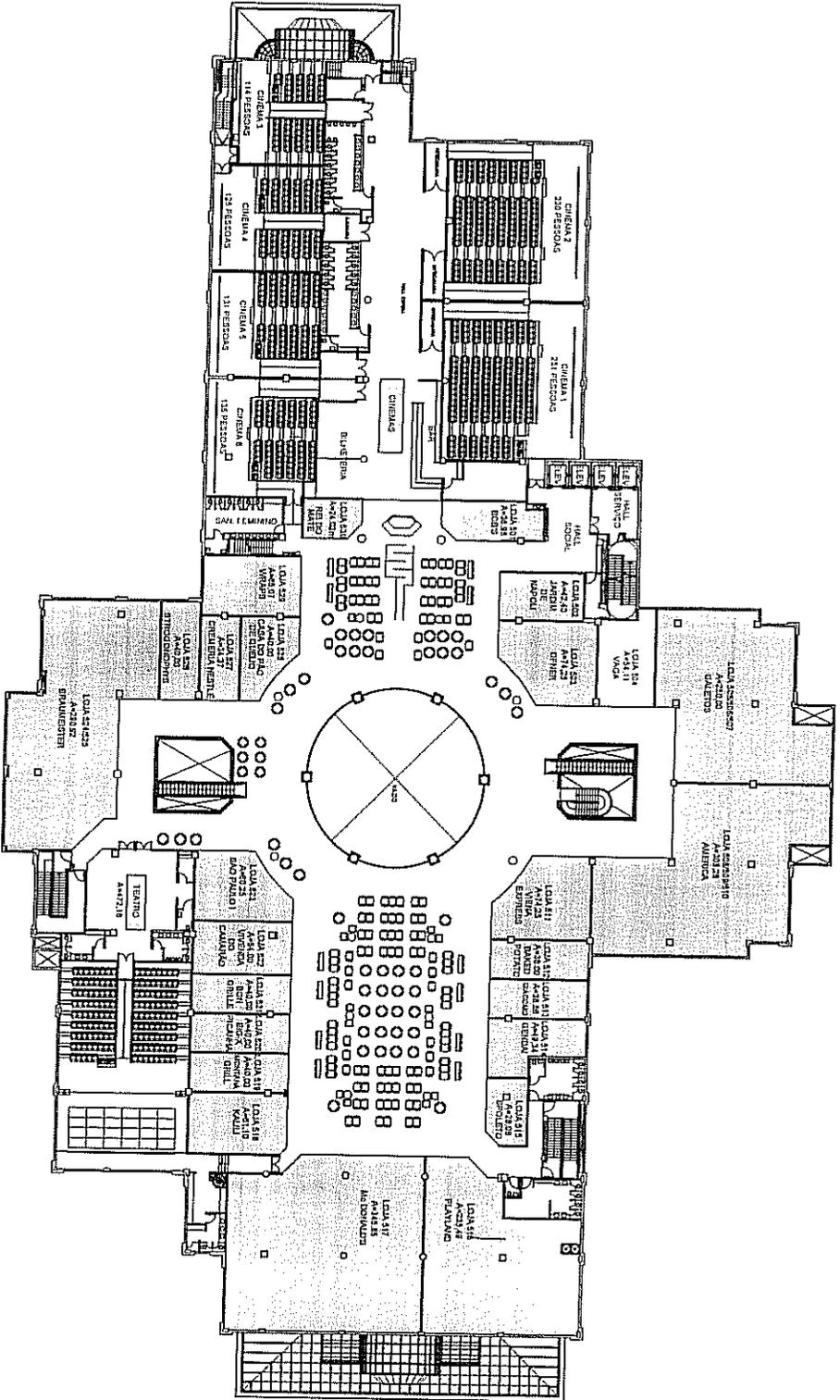
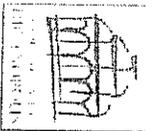
21/08/06



- GENEIRA**
- ACESSÓRIOS E BIJUTERIAS
 - ALIMENTAÇÃO
 - ARTIGOS DE COURO E VIAGEM
 - ARTIGOS ESPORTIVOS
 - AUDIO/VIDEO/FOTO E SOM
 - BRINQUEDOS E ARTIGOS INFANTES
 - CALÇADOS
 - CAMA, MESA E BANHO
 - ELETRODOMÉSTICOS E ELETRONÍCOS
 - FARMÁCIAS E DROGARIAS
 - JOALHERIAS E RELOJOARIAS
 - LAZER
 - LIVRARIAS/PAPELARIAS
 - LOJA VAGA
 - MÓVEIS E DECORAÇÃO
 - ÓTICAS
 - PERFUMARIA E COSMÉTICOS
 - PRESENTES
 - TEL. CELULARES E ACESSÓRIOS
 - UTILIDADES DOMÉSTICAS
 - SERVIÇOS
 - VESTUÁRIO
 - STAND FIXO
 - STAND TEMPORÁRIO
 - CAIXA PARKING
 - TELEGIUAS

SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

2º PISO
01/08/06



CENIDA
ALIMENTAÇÃO
LAZER
TELEGUAS

11.9 Cópia de Documentos da Expansão do Empreendimento

N: 75.973

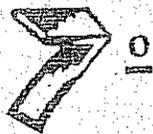
Sylvio J. V. Delphino

LIVRO: 5.696 - PÁGINA: 133

ESCRITURA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Saibam quantos esta pública escritura virem que no dia vinte e dois (22) do mês de Setembro do ano de dois mil e cinco, nesta cidade e Capital do Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, 227, 7º andar, onde a chamado vim, aí, perante mim tabelião, compareceram partes entre si justas e contratadas, as quais foram identificadas através dos documentos apresentados e adiante mencionados, a saber: de um lado, como **compromitente vendedora**, a seguir designada apenas "**vendedora**" a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.379.400/0001-50, representada pelo Procurador Geral do Estado em exercício **Dr. José do Carmo Mendes Junior**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de Identidade RG 7.717.124-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 012.250.408-92, com exercício no Gabinete da Procuradoria Geral do Estado, situado na Rua Pamplona, 227, 7º andar, na cidade de São Paulo, estando investido do poder de representação na conformidade da Lei Complementar nº 478, de 18 de julho de 1.986, artigo 2º, I, Lei Complementar 802, de 07 de dezembro de 1995 e da Constituição do Estado de São Paulo, artigo 99, I; como **compromissários compradores**, a seguir designados apenas "**compradores**": 1)- de 46% (quarenta e seis por cento), **PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.007.567/0001-60, com sede neste município de São Paulo, deste Estado, na Rua Barão de Tefê, 247, bloco A, West Plaza Shopping Center, Água Branca - CEP: 05003-000, com seu contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o NIRE 35.213.799.153, em sessão de 09 de dezembro de 1997 e posteriores alterações, sendo a última, que inclusive consolidou o contrato social de 09 de janeiro de 2004, registrada na mesma junta sob o nº 186.156/04-2, e neste ato, de acordo com a cláusula 7ª de seu contrato social consolidado, representada pelos sócios, **Paulo Agnelo Malzoni**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 2.768.376 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 008.333.988-49, com domicílio residencial nesta Capital na Rua Professor Arthur Ramos, 515, 5º andar, Jardim Paulistano - CEP: 01454-011, e, **Victor Malzoni Júnior**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG 3.580.080 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 211.063.558-49, com domicílio residencial nesta Capital na Alameda Casa Branca, 456, 5º andar, Cerqueira César - CEP: 01408-000; 2)- de 28,5% (vinte oito inteiros e cinco décimos por cento), **FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.079.007/0001-40, com sede neste município de São Paulo, deste Estado, na Rua Pará, 50, 15º andar, neste ato, nos termos do artigo 20, alínea "a" e "f" de seu estatuto social, registrado sob o nº 498990 no 4º Oficial de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, representada por seu Diretor Presidente, **Dr. Américo Fialdini Júnior**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 4.675.633 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 258.399.777-72, e, por seu Diretor Financeiro, **Dr. José Moscolgiatto Caricatti**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG 2.071.557 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 024.620.878-34, ambos com domicílio comercial na sede da compradora, eleitos em assembléia extraordinária celebrada em 03 de fevereiro de 2004, registrada sob o nº 480025 no 4º Oficial de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica; 3)- de 8,5% (oito

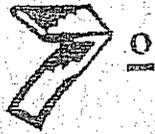
inteiros e cinco décimos por cento), **CLAUDIO BARDELLA**, portador da cédula de identidade RG 2.246.227 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 001.674.528-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **Vera Cecília Muniz Bardella**, portadora da cédula de identidade RG 1.469.473 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 213.352.918-73, por ato realizado em 12 de dezembro de 1964, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito Jardim América, deste Estado, sob o nº 12.616, livro 32, folhas 396, brasileiros, ele engenheiro, ela decoradora, ambos com domicílio residencial nesta Capital, na Rua Hungria, 888, 3º Andar; e, **4)-** de 17% (dezesete por cento), **DELFIN DE JESUS BRAZ**, portador da cédula de identidade RNE W0348.782-A SE/DPMAF/DPF, casado sob o regime da comunhão universal de bens com **Maria de Lourdes Souto Braz**, portadora da cédula de identidade RG 7.967.353 SSP/SP, por ato realizado em 15 de maio de 1971, no Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais do 4º Subdistrito Nossa senhora do Ó, deste Estado, sob o nº 19.106, livro B75, folhas 162, ele português e empresário, ela brasileira e do lar, inscritos em comum (ela como dependente dele) no CPF/MF sob nº 170.308.208-78, ambos com domicílio residencial nesta Capital, na Rua Barão de Bocaina, 140, apartamento 06; e, com interveniente anuente, **Dr. AIRTON GRAZZIOLI**, brasileiro, casado, **curador de fundações**, portador da cédula de identidade RG 18.300.116 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 053.817.738-11, com domicílio profissional na Praça da Sé, s/n – Fórum João Mendes Júnior – 15º andar, sala 1.503. **Pela “vendedora”**, tal como vem representada, me foi dito o seguinte: **- I -** a justo título, livre e desembaraçado de ônus judiciais e extrajudiciais, fiscais, hipotecas legais ou convencionais, é senhora e legítima possuidora do imóvel consistente de um prédio e respectivo terreno situado na Avenida Higienópolis, 758 (setecentos e cinquenta e oito), canto da Rua Albuquerque Lins, no 11º Subdistrito Santa Cecília, do Distrito, Município e Comarca desta Capital, 2º Registro de Imóveis, que assim se descreve e confronta: pela frente, na extensão de 40,70m (quarenta metros e setenta centímetros) com a Avenida Higienópolis; pelo lado direito, numa extensão de 3,80m (três metros e oitenta centímetros) no canto daquela avenida com a Rua Albuquerque Lins, com uma frente de 58,65m (cinquenta e oito metros e sessenta e cinco centímetros) para esta rua, depois numa distância de 35,20m (trinta e cinco metros e vinte centímetros), onde divide com Antonio Alves Braga, atualmente imóveis de n.ºs 1.333, 1.327 e 1.315 da Rua Albuquerque Lins, nos fundos, por uma linha irregular, numa extensão de 90,20m (noventa metros e vinte centímetros), mais ou menos, dividindo com quem de direito, atualmente com o imóvel de n.º 1.297 da Rua Albuquerque Lins e de n.ºs 29, 237, casas 4, 5, 6 e 7 da vila com entrada pelos n.ºs 191/195 e n.º 161, todos da Rua Doutor Veiga Filho; pelo lado esquerdo, em linha perpendicular à frente, numa extensão de 52,00m (cinquenta e dois metros), confinando com quem de direito, atualmente imóvel de n.ºs 698, 674, 658, 646, 638, 628 e 618, da Avenida Higienópolis, daí virando à direita, em linha paralela à frente, numa extensão de 27,30m (vinte e sete metros e trinta centímetros), e, novamente em direção perpendicular à Avenida Higienópolis, numa extensão de 52,10m (cinquenta e dois metros e dez centímetros), até encontrar esta avenida, dividindo com a Cia. Itaquerê Industrial Agrícola, atualmente imóvel de n.º 720 da Avenida Higienópolis, com a área de 7.002,40m² (sete mil e dois metros e quarenta decímetros quadrados) mais ou menos; **- II -** o imóvel supra descrito foi havido por ela vendedora, a título de desapropriação amigável de Ernestina Reis de Magalhães, pelo preço de Cr\$12.000.000,00, nos termos da escritura lavrada em 30 de maio de 1.952, no cartório do 19º Tabelião de Notas desta Capital, no livro 250, folhas 58, **transcrita sob o nº 31.507**, em 12 de agosto de 1.952, no 2º Registro de Imóveis, e está cadastrado na Prefeitura Municipal, neste exercício, através do



contribuinte 020.095.0008-3, com o valor venal de R\$ 4.335.673,00; - III - tendo apresentado os "compradores" a proposta vencedora na Concorrência SEP/G.S.-C.P.I. Nº 0001/05, processo SEP nº 806/04, realizada na Secretaria de Economia e Planejamento, a "vendedora" compromete-se a vender aos mesmos "compradores", estes comprometem-se a comprar, na proporção de 46% (quarenta e seis por cento) à primeira compradora, Plaza Shopping Empreendimentos Ltda, 28,5% (vinte oito inteiros e cinco décimos por cento) à Fundação Conrado Wessel, 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao Sr. Cláudio Barbella e 17% (dezesete por cento) ao Sr Delfim de Jesus Braz, o imóvel descrito no item I desta escritura, pelo preço certo e ajustado de **R\$19.550.000,00 (dezenove milhões e quinhentos e cinquenta mil reais)**, correspondente ao valor da proposta vencedora na concorrência retro referida, para ser pago da seguinte forma: a) - R\$ 3.910.000,00 (três milhões novecentos e dez mil reais), a título de sinal, equivalente a 20% (vinte por cento) do preço, já recebido pela "vendedora" na data de 09 de setembro de 2005, cuja quitação ora ratifica; b) - 3 (três) parcelas semestrais sendo: a 1ª parcela correspondente a 27% (vinte e sete por cento) do saldo, vincenda em até 6 (seis) meses após o pagamento do sinal; a 2ª. parcela correspondente a 27% (vinte e sete por cento) do saldo, vincenda em até 12 (doze) meses após o pagamento do sinal; e, a 3ª. parcela correspondente a 26% (vinte e seis por cento) do saldo, vincenda em até 18 (dezoito) meses após o pagamento do sinal, acrescidas de juros de 12% (doze por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual, calculada com base na variação do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas incidente sobre o saldo devedor e, na sua eventual extinção, será substituído por outro indexador que for previsto legalmente ou, na sua falta, pelo fator de correção utilizado pelo Estado de São Paulo para débitos da mesma natureza; c) no caso de atraso no pagamento da parcela os "compradores" ficarão sujeitos ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro-rata-die; se a mora ultrapassar 30 (trinta) dias, pagarão também a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; d) este compromisso de compra e venda será rescindido de pleno direito, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, na hipótese de se atrasar o pagamento pelo prazo superior a 90 (noventa) dias, perdendo os "compradores", 30% (trinta por cento) de todos os pagamentos efetuados. - IV - todos os ônus, de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, deverão ser pagos pelos "compradores"; - V - que nesta data os "compradores" recebem a posse do imóvel, e declaram ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive de sua ocupação, nada tendo a reclamar, cabendo-lhe promover ou prosseguir nas ações competentes, bem como providenciar, também às suas expensas, a regularização registrária eventualmente necessária, inclusive cancelamentos e averbação de edificações e outras benfeitorias acaso ainda não averbadas. - VI - o presente compromisso de compra e venda é efetuado em caráter "ad corpus", nos termos do disposto no art. 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro. - VII - fica expressamente pactuado que a "vendedora" não responde pela evicção. - VIII - o presente contrato de compromisso de compra e venda tem caráter irrevogável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando as partes, herdeiros e outros sucessores. - IX - este contrato está vinculado às disposições e obrigações contidas no Edital da Concorrência SEP/G.S. - C.P.I Nº 0001/05, da Secretaria de Economia e Planejamento e na Lei Federal nº 8.666, de 21/06/93, atualizada pelas Leis Federais nº 8.883, de 08/06/94 e nº 9.032, de 28/04/95, e Lei Federal nº 9.648, de 24/05/98, pela Lei Estadual nº 6.544, de 22/11/89 e demais normas complementares. - X - após ter sido o preço integralmente pago e cumpridas todas as obrigações dos "compradores", será lavrada, no prazo de 30 dias, a escritura pública definitiva de compra e venda, ficando a cargo do comprador todas as despesas com as

providências que se fizerem necessárias para a regularização documental e registrária, incluindo, taxas e impostos, observadas as normas estabelecidas pelo CONDEPHAAT e CONPRESP; - **XI** - pelas partes é também ajustado o seguinte: a) fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei nº 7433/85 e Decreto nº 93.240/86; b) cabe aos "compradores" o pagamento de todas despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas à presente escritura, ao ITBI, aos registros, averbações, desmembramentos e retificações à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, re-ratificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos; c) caberá aos "compradores" assumir todas as obrigações, encargos e ônus decorrentes das providências necessárias à manutenção das edificações a serem preservadas, bem como ao competente registro, inclusive efetuando as retificações eventualmente cabíveis, cabendo à Fazenda do Estado colaborar nos atos que dependerem da sua atuação; d) os "compradores" obrigatoriamente deverão atender às normas incidentes sobre o imóvel abaixo, tais como: **1 - Decreto Estadual nº 21.356, de 24 de abril de 1952**, que declara de utilidade pública o imóvel situado na Av. Higienópolis nº 758, necessário para fins de instalação da Guarda Civil do Estado; **2 - Notificação do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico e Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT**, publicado no D.O.E. em 10/08/1994, onde fica deliberada a aprovação e abertura do Processo nº 32.102/94, referente ao estudo de tombamento do imóvel; **3 - Resolução nº 04/94**, do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, em que determina o tombamento e dispensa a área envoltória; **4 - Processo nº 1994-0.011885-6**, do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP; **5 - Lei Municipal nº 9.725/84**, referente à transferência do potencial construtivo de imóveis tombados; **6 - Lei Municipal nº 13.430/02 - Artigo 213 - Quadros nº 2, 15, 16 e 1A**, referentes à Outorga Onerosa, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de São Paulo; **7 - Lei Estadual nº 11.688**, de 19 de maio de 2004, que institui o PPP - Programa de Parcerias Público - Privadas, autorizando o Estado a alienar o imóvel mediante venda onerosa; e) caberá aos "compradores" a obrigação de custear o restauro da edificação tombada tanto internamente como externamente, segundo os critérios conceituais vigentes sob aprovação dos órgãos preservacionistas competentes, e contratar profissionais habilitados para coordenar as atividades de restauro com capacidade técnica acervada pelo CREA, com no mínimo 02 (dois) atestados de restauro de imóveis tombados, bem como efetuar o competente registro, inclusive as retificações eventualmente cabíveis; f) poderão os "compradores" dar ao imóvel tombado a finalidade que lhe convenha, devendo, necessariamente, preservar sempre o imóvel de modo a respeitar as suas linhas arquitetônicas, bem como todas as normas referidas nos itens 1 a 7 acima e observadas as posturas municipais vigentes; g) os "compradores" cedem pelo prazo de 20(vinte) anos, à título gratuito, em caráter irrevogável e irretratável, a área construída de 537,37 m² integrante do Edifício 1 - Casarão, conforme Projeto de Proteção contra Incêndio, ao ESTADO DE SÃO PAULO, para uso pela Secretaria de Estado da Cultura ou outro órgão que julgar conveniente nas seguintes proporções: 337,37m² correspondente ao 2º pavimento inferior, e, 200,00m² correspondente ao 1º pavimento inferior; h) os ônus que porventura recaiam sobre a área cedida, sejam as despesas decorrentes do fornecimento e consumo de energia elétrica e água, inclusive impostos e taxas, pelo uso compartilhado serão de única e exclusiva responsabilidade dos "compradores"; com exceção das despesas provenientes de serviços de assinatura e contas de linha telefônica; i) o prazo

República Federativa do Brasil



Tabelião de Notas da Capital

São Paulo - Estado de São Paulo

Bel. Aldemir Reis - Tabelião

desta cessão poderá ser renovado por interesse do Estado de São Paulo, por igual período; j) para atendimento efetivo da ocupação os "compradores" cederão ao Estado de São Paulo, pelo prazo de 20 (vinte) anos, à título gratuito, em caráter irrevogável e irretroatável, nos termos da Lei Municipal 13.885/2004, 16 (dezesesseis) vagas para estacionamento de veículos, bem como uma vaga para carga e descarga com manobra interno ao lote, sendo que as mesmas também são cedidas sem os mesmos ônus da área principal, em iguais condições; k) o prazo da cessão das garagens também poderá ser renovado por interesse do Estado de São Paulo, por igual período; l) caberá aos "compradores" a obrigação de restaurar o imóvel objeto da presente alienação, tanto interna como externamente mediante procedimento devidamente aprovado pelos órgãos responsáveis pela manutenção do patrimônio cultural tanto do Estado como do Município de São Paulo (CONDEPHAAT e CONPRESP); m) fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os registros e averbações cabíveis. - XII - ela "vendedora", sob responsabilidade civil e penal, declara que não há contra si nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais que envolva o imóvel objetivado, bem como apresentou a Certidão Positiva de Débito com Efeitos de Negativa sob o n.º 262122005-21003030, expedida pelo MPAS/INSS em 1º de junho de 2005, com validade até 30 de agosto de 2005, prorrogada por mais trinta dias nos termos da resolução 4 de 28 de julho de 2005 - da Secretaria da Receita Previdenciária, publicada em 29 de julho de 2005 no Diário Oficial da União, e, ainda a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais com código de controle: D66B.83B4.7DA4.69BC, emitida eletronicamente "via internet" em 09 de agosto de 2005, às 16:01:52 horas, com validade até 09 de fevereiro de 2006; certidões essas arquivadas nestas notas, nas pastas sob os n.ºs 146 e 13, como documentos 186 e 122, respectivamente. Pelos "compradores", me foi dito que: aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos; dispensavam a vendedora da apresentação das certidões citadas na Lei 7.433/85, regulamentada pelo Dec.93.240/86, inclusive a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, responsabilizando-se por eventual débito. E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido das partes e mediante a apresentação dos documentos mencionados, inclusive a certidão a que se refere o item IV, artigo 1º do Dec. 93.240/86 que regulamentou a Lei 7.433/85, ou seja, certidão de propriedade atualizada, expedida pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis, que fica arquivada nestas notas, na pasta 233; como documento 186, lavrei a presente escritura, que sendo feita, lida em voz alta e achada conforme, a aceitaram, outorgaram e assinam. Do presente ato será emitida declaração sobre operação imobiliária - DOI. Eu, Ivone Miranda, escrevente a lavrei. Eu, Sylvio José Veneroso Delphino, substituto do tabelião, subscrevi, (a.a). JOSÉ DO CARMO MENDES JUNIOR /// PAULO AGNELO MALZONI /// VICTOR MALZONI JÚNIOR /// AMÉRICO FIALDINI JÚNIOR /// JOSÉ MOSCOGLIATTO CARICATTI /// CLAUDIO BARDELLA /// DELFIM DE JESUS BRAZ /// AIRTON GRAZZIOLI (devidamente selada). Este quinto traslado que é cópia do original, compõe-se de cinco (05) páginas, sob os n.ºs 01 a 05, com a rubrica seguinte _____ e foi expedido nesta data. Eu, Sylvio José Veneroso Delphino, a subscrevo e assino em público e raso.

Em testº _____ da verdade

Sylvio José Veneroso Delphino
Substituto do 7º Tabelião de Notas

7.º TABELIÃO DE NOTAS

PRAÇA DA SÉ, 21 - 1.º ANDAR
TEL: 3242-7979 - CEP 01001-001
Bel. ALDEMIR REIS - TABELIÃO
SYLVIO JOSÉ VENEROSO DELPHINO - 1.º SUBSTITUTO
JOSÉ APARÍCIO FERNANDES - SUBSTITUTO
ESCREVENTE AUTORIZADOS:
MILTON NETTO
ANTONIO ROBERTO GARCIA
MAURÍCIO RODRIGUES SANTOS CRUZ

| | |
|---------------------------|-------------|
| 7.º TABELIÃO NOTAS - S.P. | |
| VALOR COBRADO PELO ATO | |
| Ao Tabelião..... | 6.892,76 |
| Estado..... | 499,60 |
| IPESP..... | 1.440,45 |
| R. CIVIL..... | 360,00 |
| Trib. Jus. | 360,00 |
| Sta. Cash..... | 200,00 |
| TOTAL..... | 11.012,81 |
| <i>[Assinatura]</i> | Responsável |

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

111.344

ficha

01

São Paulo, 04 de novembro de 2005

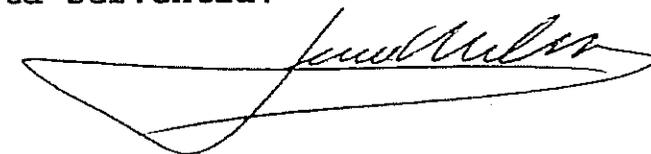
IMÓVEL:- UM PRÉDIO situado na Avenida Higienópolis nº 758, canto da Rua Albuquerque Lins, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, e seu respectivo terreno com as seguintes metragens e confrontações:- pela frente, na extensão de 40,70m., com a Avenida Higienópolis; pelo lado direito, numa extensão de 3,80m. no canto daquela avenida com a rua Albuquerque Lins, com uma frente de 58,65m. para esta rua, depois, numa distância de 35,20m., onde divide com os imóveis nºs 1333, 1327 e 1315 da Rua Albuquerque Lins; nos fundos, por uma linha irregular, numa extensão de 90,20m., dividindo com o imóvel nº 1297 da Rua Albuquerque Lins, e de nºs 29, 237, casas 4, 5, 6 e 7 da vila com entrada pelos nºs 191/195 e nº 161, todos da Rua Doutor Veiga Filho, pelo lado esquerdo, em linha perpendicular à frente, numa extensão de 52,00m., confinando com o imóvel nºs 698, 674, 658, 646, 638, 628 e 618 da Avenida Higienópolis, daí, virando à direita, em linha paralela à frente, numa extensão de 27,30m., e, novamente em direção perpendicular à Avenida Higienópolis, numa extensão de 52,10m., até encontrar esta avenida, dividindo com o imóvel nº 720 da Avenida Higienópolis, com a área de 7.002,40m2..

CONTRIBUINTE:- 020.095.0008-3.

PROPRIETÁRIA:- FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 31.507, feita em 12 de agosto de 1952, nesta Serventia.

O Oficial:-



"continua no verso"

matrícula

111.344

ficha

01

verso

Av. 1 em 04 de novembro de 2005

TOMBAMENTO

Pela escritura de 22 de setembro de 2005 (Lº 5696, fls. 133) do 7º Tabelionato de Notas desta Capital, foi autorizada a presente averbação, para o fim de ficar constando que, pela Resolução nº 04/CONPRESP/94, datada de 21 de julho de 1994, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, por deliberação da maioria de votos dos Conselheiros presentes à reunião realizada em 21 de julho de 1994, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032/85, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236/86, alterada pela Resolução nº 09/CONPRESP/2005, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, no uso das atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, alterada pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e de acordo com a decisão unânime dos Conselheiros presentes à 349ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de agosto de 2005, e considerando a necessidade de definir diretrizes, visando resguardar a integridade do imóvel localizado na avenida Higienópolis nº 758, objeto desta matrícula, SQL 020.095.0008, Bairro de Higienópolis, antiga residência de José Carlos (Nhonhô) Magalhães e família, foi TOMBADO pela Resolução nº 04/CONPRESP/1994; considerando o valor histórico, artístico e arquitetônico do imóvel desta matrícula; considerando o valor ambiental e paisagístico do Bairro de Higienópolis, onde esse imóvel está inserido; considerando que o imóvel representa importante marco

"continua na ficha 02"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

111.344

ficha

02

São Paulo, 04 de novembro de 2005

continuação da ficha 01...

referencial da evolução do Bairro de Higienópolis e conseqüentemente da Cidade de São Paulo; e considerando o contido nos Processos nºs 1994-0.011.885-6 e 2005-0.172.384-2, resolve:- Artigo 1º - alterar a redação da Resolução nº 04/CONPRESP/94, referente ao tombamento do imóvel localizado na avenida Higienópolis nº 758, SQL 020.095.0008, Bairro de Higienópolis, antiga residência de José Carlos (Nhonhô) Magalhães, estabelecendo as seguintes diretrizes de preservação:- I - Preservação integral do edifício principal (antiga residência), compreendendo seus elementos arquitetônicos, decorativos e construtivos internos e externos; II- Preservação integral da área externa da antiga residência, conforme delimitado na planta esquemática anexa, compreendendo:- jardins e arvoredos, alamedas e recantos, muros, gradis e portais da entrada; e, III - Delimitação de área "non aedificandi", paralela ao limite posterior da antiga residência, conforme a planta esquemática anexa, na qual deverão ser preservados os jardins e a arborização existente. Artigo 2º - A área "non aedificandi", estabelecida no item III do artigo 1º, compreende uma faixa paralela aos fundos da antiga residência, com 17,00m. (dezessete) metros de largura, medida da face externa do pavimento mais baixo dessa edificação, e delimitada, por um lado, pelo prolongamento da linha de divisa direita, entre este imóvel e o lote vizinho da avenida Higienópolis nº 720. Artigo 3º - Na área restante do lote, conforme planta esquemática anexa, os edifícios existentes poderão ser demolidos ou reciclados. Parágrafo Único - A implantação de novas edificações nessa

"continua no verso"

matrícula

111.344

ficha

02

verso

área do lote deverá obedecer ao disposto na legislação municipal de uso e ocupação do solo, bem como às demais normas legais municipais. Artigo 4º - Os elementos arbóreos, localizados nas áreas definidas nos itens II e III do artigo 1º, ao final de seu ciclo vital, ou por motivos fitossanitários, deverão ser substituídos por outros exemplares compatíveis, que possam atingir o mesmo porte e massa de vegetação. Artigo 5º - todas as intervenções no imóvel tombado, com suas áreas descritas na presente Resolução, estão sujeitas à prévia análise do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH, e aprovação do CONPRESP. Artigo 6º - A presente Resolução mantém a dispensa de espaço ou área envoltória externa estabelecida no artigo 3º da Resolução 04/CONPRESP/94. Artigo 7º - Fica autorizada a alteração da inscrição deste bem no Livro de Registro respectivo, de acordo com o item V, do artigo 9º, da Lei nº 10.032/85, para os devidos e legais efeitos. Artigo 8º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, revogadas às disposições em contrário. Sendo certo, ainda, que de conformidade com o que dispõem os artigos 142, parágrafo único e 146 do Decreto Estadual 13.426, de 16-3-79, houve notificação de todos os proprietários, herdeiros ou sucessores e a todos aqueles que deste venham a tomar conhecimento que o Egrégio Colegiado do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - Condephaat, em sessão ordinária de 8-8-94, Ata 1.003, deliberou aprovar, por maioria dos votos, a abertura do Processo 32.102/94 de ESTUDO DE TOMBAMENTO do imóvel desta matrícula. Assim, nos termos dos artigos 142,

"continua na ficha 03"

111.344

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

111.344

ficha

03

São Paulo, 04 de novembro de 2005

2^o OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Dr. JERÉ RODRIGUES DA SILVA

continuação da ficha 02...

§ único, e 146 do referido Decreto, a deliberação de abertura do Processo de Estudo de Tombamento assegura, desde logo, a preservação dos bens até decisão final da autoridade competente, ficando portanto proibida, sem prévia autorização deste Conselho, qualquer intervenção nos mesmos em termos de modificação ou destruição que venham a descaracterizá-los, além de poder ser punido o transgressor com as sanções previstas no artigo 166 do Código Penal, as da Lei Federal 7.347, de 27-3-85, e "ex vi" do artigo 147 do Decreto Estadual 13.426, de 16-3-79.

O Escrevente Autorizado:-

Luiz Paulo Filócomo

R. 2 em 04 de novembro de 2005

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Pela escritura de 22 de setembro de 2005 (Lº 5696, fls. 133) do 7º Tabelionato de Notas desta Capital, FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 46.379.400/0001-50, representada pelo Procurador Geral do Estado em exercício, Dr. José do Carmo Mendes Junior, brasileiro, divorciado, advogado, RG. nº 7.717.124-X-SSP/SP, CPF/MF nº 012.250.408-92, com exercício no Gabinete da Procuradoria Geral do Estado, situado nesta Capital, na Rua Pamplona, 227, 7º andar, estando investido do poder de representação na conformidade da Lei Complementar nº 478, de 18 de julho de 1986, artigo 2º, I, Lei Complementar 802, de 07 de dezembro de 1995 e da Constituição do Estado de São Paulo, artigo

"continua no verso"

matrícula

111.344

ficha

03

verso

99, I, e, ainda nos termos da lei nº 11.688, de 19 de maio de 2004, comprometeu-se a vender o imóvel objeto desta matrícula, de forma irrevogável e irretroatável, ao PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 67.007.567/0001-60, com sede nesta Capital, na Rua Barão de Tefé, nº 247, bloco A, West Plaza Shopping Center, Água Branca; FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.079.007/0001-40, com sede nesta Capital, na Rua Pará, nº 50, 15º andar; CLAUDIO BARDELLA, engenheiro, RG. nº 2.246.227-SSP/SP, CPF/MF. nº 001.674.528-00, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com VERA CECÍLIA MUNIZ BARDELLA, decoradora, RG. nº 1.469.473-SSP/SP, CPF/MF. nº 213.352.918-73, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Hungria, nº 888, 3º andar; e, DELFIN DE JESUS BRAZ, português, empresário, RNE. nº W0348.782-A-SE/DPMAF/DPF, casado no regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com MARIA DE LOURDES SOUTO BRAZ, brasileira, do lar, RG. nº 7.967.353-SSP/SP, inscritos em comum no CPF/MF. sob nº 170.308.208-78, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Bocaína, nº 140, apto. 06, nos termos da proposta vencedora na Concorrência SEP/G.S.-C.P.I. nº 0001/05, processo SEP nº 806/04, realizada na Secretaria de Economia e Planejamento, pelo preço de R\$-19.550.000,00, correspondente ao valor da proposta vencedora na concorrência retro referida, para ser pago da seguinte forma:- R\$-3.910.000,00 a título de sinal, equivalente a 20% do preço já recebido pela vendedora na data de 09 de setembro de 2005; 3 (três) parcelas semestrais, sendo a primeira parcela correspondente a 27%
"continua na ficha 04"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

111.344

ficha

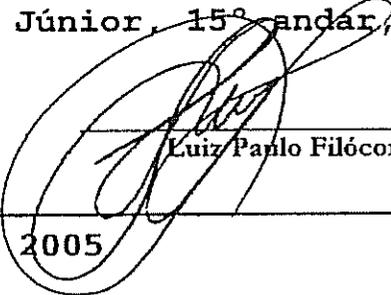
04

São Paulo, 04 de novembro de 2005

continuação da ficha 03...

do saldo, vincenda em até 6 (seis) meses após o pagamento do sinal; a segunda parcela correspondente a 27% do saldo, vincenda em até 12 (doze) meses após o pagamento do sinal; e, a terceira parcela correspondente a 26% do saldo, vincenda em até 18 (dezoito) meses após o pagamento do sinal, acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual, calculada com base na variação do IGP-DI da Fundação Getúlio Vargas incidente sobre o saldo devedor e, na sua eventual extinção, será substituído por outro indexador que for previsto legalmente ou, na sua falta, pelo fator de correção utilizado pelo Estado de São Paulo para débitos da mesma natureza, na forma e demais condições estipuladas no título. Comparece no título na qualidade de interveniente anuente Dr. Airton Grazioli, brasileiro, casado, curador de fundações, RG. nº 18.300.116-SSP/SP, CPF/ME nº 053.817.738-11, com domicílio profissional na Praça da Sé, sem número, Fórum João Mendes Júnior, 15º andar, sala 1503.

O Escrevente Autorizado:-


Luiz Paulo Filócomo

Av. 3 em 04 de novembro de 2005

PROPORÇÃO AQUISITIVA

Da mesma escritura mencionada no R.2, retro, consta que o imóvel, objeto desta matrícula, foi comprometido na proporção de 46% para PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA.; 28,5% para FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL; 8,5% para CLAUDIO BARDELLA casado com VERA CECÍLIA MUNIZ BARDELLA; e 17% para DELFIM DE JESUS BRAZ casado com MARIA DE LOURDES SOUTO

"continua no verso"

matrícula

111.344

ficha

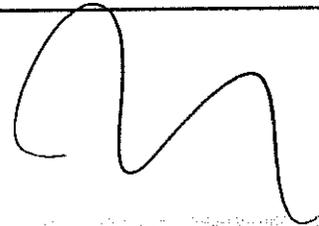
04

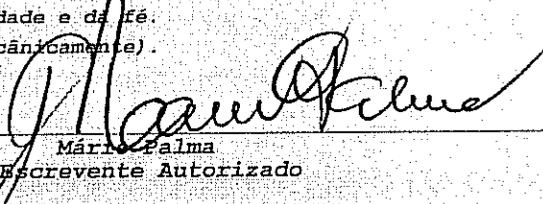
verso

BRAZ, já qualificados.

O Escrevente Autorizado:-


Luiz Paulo Filócomo

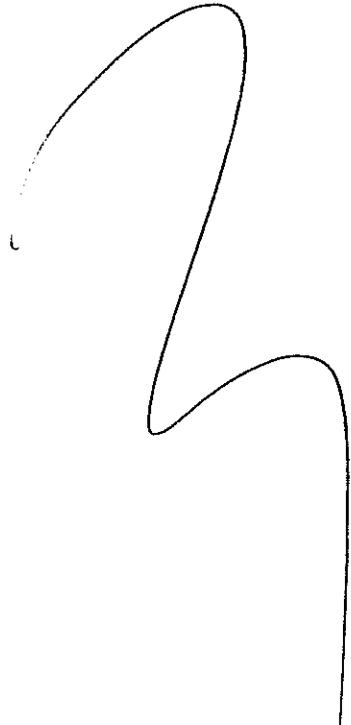

O referido em forma reprográfica, nos termos do § 1º do Artigo 19 da Lei nº 6015 de 31/12/1973, é verdade e da fé.
São Paulo, (Data impressa mecânicamente).


Maria Palma

O Escrevente Autorizado

Emolumentos da presente certidão incluídos nos do registro do título.

O prazo de validade desta certidão é de 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (item 12, letra "D" do provimento 58/89 - normas da Corregedoria Geral de Justiça).





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DAS FINANÇAS
IMPOSTOS PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
TAXAS DE CONSERVAÇÃO, DE LIMPEZA E
DE COMBATE A SINISTROS
CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA

01 - PARA USO DA REPARTIÇÃO) / 02 -

NÚMERO DO CONTRIBUINTE

| | | | |
|-------|--------|------|----|
| SETOR | QUADRA | LOTE | DC |
| | | | |

INSC. IMOB.

IQUETA

3.319.315-0

03 - PARA USO DA REPARTIÇÃO 04 - CL

RI

| | |
|---|---|
| P | D |
| | |

05 -

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------|
| <input type="checkbox"/> | INSCRIÇÃO INICIAL | <input checked="" type="checkbox"/> | PRÉDIO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO | <input type="checkbox"/> | TERRENO |

06 - NÚMERO DO CONTRIBUINTE QUE CONSTA NO CAFINÉ

020 095 0008 3

07 - NOME DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

CORRETO

08 - NOME DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR DO IMÓVEL

PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA. E OUTROS

09 - LOCAL DO IMÓVEL (RUA, AVENIDA, ALAMEDA, PRAÇA, ETC.)

-

NÚMERO DO PRÉDIO

-

COMPLEMENTO (APTO, SALA, CONJUNTO, CASA, ANDAR, BAIRRO, LOTE E QUADRA DO LOTEAMENTO, ETC.)

-

10 - ENDEREÇO PARA ENTREGA DA NOTIFICAÇÃO - RECIBO, NO CASO DE TERRENO

(RUA, AVENIDA, ALAMEDA, PRAÇA, ETC.)

-

NÚMERO DO PRÉDIO

-

COMPLEMENTO (APTO, SALA, CONJUNTO, CASA, ANDAR, BAIRRO, CIDADE, ESTADO ETC.)

-

CEP

-

11 -

ÁREA DO TERRENO QUE CONSTA DO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE.....

-

M²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (INCLUSIVE SACADA E PISCINA, SE HOUVER).....

-

M²

USO DO IMÓVEL:

DEMAIS DADOS:

12 - DADOS DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS REFERENTES AO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE

REGISTRO N°

R.2

NÚMERO DA MATRÍCULA
(OU TRANSCRIÇÃO, SE ANTERIOR A 1970)

111.344

DATA

04-11-05

N° DO CARTÓRIO

2º

13 - DOCUMENTOS ANEXADOS (CÓPIAS)



DOCUMENTO DE PROPRIEDADE (ESCRITURA, CONTRATO, FORMAL DE PARTI-
LHA, INSTRUMENTO PARTICULAR)



PLANTA OU CROQUI DA CONSTRUÇÃO



DOCUMENTO DE REGULARIDADE DA CONSTRUÇÃO (AUTO DE VISTORIA,
AUTO DE CONCLUSÃO, ALVARÁ DE CONSERVAÇÃO, "HABITE-SE")



OUTROS DOCUMENTOS (DISCRIMINAR NO CAMPO OBSERVAÇÕES)



DOCUMENTO DE REPRESENTAÇÃO LEGAL, COM RATO SOCIAL,
ESTATUTO ATUALIZADO OU PROCURAÇÃO

14 - OBSERVAÇÕES:

OUTROS PROPRIETARIOS :

**FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL
CLAUDIO BARDELLA
DELFIN DE JESUS BRAZ**

- X -

16 - PARA USO DA REPARTIÇÃO

RECEPÇÃO E CONFERÊNCIA
DATA

09 NOV 2005

15 - DECLARANTE

PROPRIETÁRIO COMPROMISSÁRIO
NOME **PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA.**
RUA BARÃO DE TITTE, Nº 247, BLOCO A, AGUA BRANCA
ENDERECO **05003-000**
CEP **05003-000** CNPJ/N.º **67.007.567/0001-60**
RG _____ CIC _____

DADOS DO REPRESENTANTE PROCURODO
NOME **PAULO AGNELO MALZONI**
RUA PROF.º ARTHUR RAMOS, Nº 515, 5º ANDAR, JARDIM
ENDERECO **01454-011** - **PAULISTANO.**
CEP **2.768-376-SSP/SP.** TELEFONE **008-333.988-49**
RG _____ CIC _____

ASSUMO(MOS) A INTEIRA RESPONSABILIDADE PELA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS (NO PRESENTE FORMULÁRIO
O PRESENTE RECONHECIMENTO IMPLICA, TAMBÉM, ACEITAR COMO CORREITOS OS DEMAIS DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL, CON-
TANTES DO CADASTRO IMOBILIÁRIO FISCAL.

ASSINATURA

Cód. 1807

TAMBOIÓ
Bela Inscrição

CARIMBO E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO

O SIMPLES RECEBIMENTO DESTES FORMULÁRIO NÃO IMPLICA A ACEITAÇÃO DOS DADOS NELE DECLARADOS.

A ACEITAÇÃO DA INSCRIÇÃO É FEITA EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS E NÃO IMPLICA PRESUNÇÃO OU RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DOS DIREITOS DE PROPRIEDADE OU DA REGULARIDADE DO IMÓVEL PERANTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E DE EDIFICAÇÕES.

INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO

PREENCHA À MÁQUINA OU EM LETRA DE FORMA, NA COR PRETA OU AZUL, EM 3 VIAS COM CARBONO, NOS ESPAÇOS EM BRANCO, SEM RASURAS.

CAMPO 05 - ASSINALE COM "X" SE É INSCRIÇÃO INICIAL OU DE ATUALIZAÇÃO. SE JÁ EXISTE CARNÊ DE IPTU ESPECÍFICO PARA O IMÓVEL É SEMPRE INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO. EM CASO CONTRÁRIO, É INSCRIÇÃO INICIAL. ASSINALE COM "X" SE É PRÉDIO (IMÓVEL CONSTRUÍDO) OU TERRENO (IMÓVEL SEM CONSTRUÇÃO).

CAMPO 06 - NÚMERO DE CONTRIBUINTE: SE FOR INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO, COPIE O NÚMERO DE CONTRIBUINTE QUE CONSTA DO CARNÊ DE IPTU. SE FOR INSCRIÇÃO INICIAL, PREENCHA O NÚMERO DE CONTRIBUINTE DO CARNÊ ATUAL, SE HOUVER.

O CARNÊ DE IPTU DEVERÁ SER APRESENTADO NO ATO DA ENTREGA DA INSCRIÇÃO.

CAMPOS DE PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO: OS CAMPOS 05, 06 E 15 DEVEM SER OBRIGATORIAMENTE PREENCHIDOS.

INSCRIÇÃO INICIAL: É NECESSÁRIO O PREENCHIMENTO DE TODOS OS CAMPOS PERTINENTES.

INSCRIÇÃO DE ATUALIZAÇÃO: ALÉM DOS CAMPOS 05, 06 E 15, QUE SÃO OBRIGATÓRIOS, DEVEM SER PREENCHIDOS OS CAMPOS CUJOS DADOS DEVAM SER ATUALIZADOS.

CAMPOS NÃO UTILIZADOS: OS CAMPOS NÃO PREENCHIDOS DEVEM SER INUTILIZADOS COM X

CAMPO 13 - DOCUMENTOS ANEXADOS (CÓPIAS). ASSINALE COM "X" AS CÓPIAS DE DOCUMENTOS ENTREGUES.

CAMPO 15 - NO ATO DA ENTREGA DA INSCRIÇÃO, DEVEM SER APRESENTADOS A CÉDULA DE IDENTIDADE, CIC OU OUTROS DOCUMENTOS DO DECLARANTE E DO REPRESENTANTE OU PROCURADOR.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

A) NOS CASOS EM QUE AS ALTERAÇÕES FOREM FEITAS COM BASE EM DADOS DA ESCRITURA (OU OUTRO DOCUMENTO DE PROPRIEDADE) ESTES DEVEM ESTAR REGISTRADOS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS;

B) TRATANDO-SE DE CÓPIAS NÃO AUTENTICADAS, DEVEM SER APRESENTADOS, NO ATO DA ENTREGA, OS DOCUMENTOS ORIGINAIS, PARA CONFERÊNCIA;

C) SE NECESSÁRIO OUTROS ESCLARECIMENTOS, PODEM SER OBTIDOS ATRAVÉS DO TELEFONE 227-9233, OU PESSOALMENTE, NA SUBDIVISÃO DE SERVIÇOS AO PÚBLICO - RI 51.

LOCAL DE ENTREGA: A ENTREGA DO FORMULÁRIO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA, DEVIDAMENTE PREENCHIDO, ASSINADO E ACOMPANHADO DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS, DEVERÁ SER EFETUADA NO DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS, SUBDIVISÃO DE SERVIÇOS AO PÚBLICO - RI 51, LOCALIZADA À RUA BRIGADEIRO TOBIAS, 691 (ESTAÇÃO LUZ DO METRÔ), DE 2ª A 6ª FEIRA, NO HORÁRIO DAS 9:00 ÀS 17:00 HORAS, SEM NENHUM ÔNUS, POIS NÃO SERÁ COBRADA QUALQUER TAXA.

O FORMULÁRIO DEVERÁ SER ENTREGUE EM 3 VIAS E, QUANDO DA RECEPÇÃO, SERÁ DEVOLVIDA A TERCEIRA VIA, COM A DATA DE RECEBIMENTO, CARIMBO E ASSINATURA DO FUNCIONÁRIO E A ETIQUETA COM O NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO DA INSCRIÇÃO.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra, de um lado, como **PROMITENTE VENDEDOR**, doravante simplesmente denominado **VENDEDOR**, **SAMUEL JOSÉ EJZENBAUM**, brasileiro, perito criminal, portador da Cédula de Identidade Registro Geral nº. 1.800.343-6/SSP-SP, inscrito no CPF sob o nº. 011.211.978-68, casado em 16 de junho de 1962 com D^a **SARAH EJZENBAUM**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 2.976.901/SSP-SP, inscrita no CPF sob o nº. 637.882.768-20, sob o regime da comunhão universal de bens, que neste momento concede a outorga uxória necessária para o ato, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Albuquerque Lins nº. 1.304, apartamento nº. 51, São Paulo-SP; e de outro lado, como **PROMITENTES COMPRADORES**, doravante simplesmente denominados **COMPRADORES**, **PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 67.007.567/0001-60, com sede na Rua Barão de Tefé nº 247, sobreloja, São Paulo-SP, representada por Paulo Agnelo Malzoni, brasileiro, casado, financista, portador da Cédula de Identidade, RG nº. 2.768.376-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 008.333.988-49 e Victor Malzoni Júnior, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº. 3.580.080-SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 211.063.558-49, ambos residentes e domiciliados nesta Capital-SP, com 43% (quarenta e três por cento) de participação; **FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL**, inscrita no CNPJ sob o nº. 00.079.007/0001-40, estabelecida na Rua Pará nº. 50, 15º andar, São Paulo-SP, neste ato, representada por seu Diretor Presidente, Américo Fialdini Júnior, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade, RG nº. 4.675.633 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 258.399.777-72 e por seu Diretor Financeiro, José Moscolgiatto Caricatti, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade, RG nº. 2.071.557 SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 024.620.878-34, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com 28,5% (vinte e oito e meio por cento) de participação, **CLÁUDIO BARDELLA**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 2.246.227-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 001.674.528-00, residente e domiciliado na Rua Hungria nº.888, 3º andar, São Paulo-SP, com 8,5% (oito e meio por cento) de participação, **DELFIN DE JESUS BRAZ** português, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RNE W0348.782, inscrito no CPF/MF sob o nº. 170.308.208-78, residente e domiciliado na Rua Barão de Bocaina nº 140, apartamento nº. 140, São Paulo-SP, com 17% (dezessete por cento) de participação e; **AGROPART - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA.** com sede em São Paulo, Capital, na Av. Cruzeiro do Sul, 2092, Sala 06, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 04.404.297/0001-01, com seu contrato social de constituição devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 35.216.840.049 em 03.04.2001, representada neste ato, por seu sócio, Julio Cesar Fiadi, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº. 7.731.328-8 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 010.399.368-14, domiciliado e residente nesta Capital, e com escritório no endereço supra, com 3% (três por cento) de participação e; na qualidade de **INTERVENIENTE ANUENTE** a empresa **SAGAWARA'S LAUDRY LTDA**, empresa com sede na Rua Albuquerque Lins nº. 1.297, Santa Cecília, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 04.715.907/0001-98, neste ato, representada por Débora Ejzenbaum,

brasileira, advogada, residente e domiciliada na Rua Albuquerque Lins nº. 1.304, apartamento 51, São Paulo-SP, portadora da Cédula de Identidade RG nº. 14.785.744-2 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº. 054.165.888-37, têm entre si, justo e contratado, o presente instrumento, que se regerá mediante as seguintes cláusulas e condições:

I - DO IMÓVEL

1.1. - O **VENDEDOR** é proprietário de um imóvel consistente numa casa situada na rua Albuquerque Lins nº. 1.297, no 11º subdistrito –Santa Cecília e respectivo terreno, medindo 7,10 ms. da frente para a referida Rua Albuquerque Lins, por 40,00ms. da frente aos fundos, confrontando no lado direito de quem da rua olha com o imóvel nº. 1315 da mesma Rua Albuquerque Lins e com parte dos fundos do imóvel nº. 758 da Avenida Higienópolis, no lado esquerdo com o imóvel nº. 1293 da Rua Albuquerque Lins e, nos fundos, com parte do imóvel sem número na Rua Veiga Filho. Referido imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo, pelo contribuinte nº 020.095.0004-0.

1.2. - O **VENDEDOR** adquiriu o imóvel descrito e caracterizado no subitem anterior, por meio de escritura pública de venda e compra datada de 25 de maio de 2001, lavrada pelo 17º Cartório de Notas desta Capital, Livro 3.136, fls. 365 a 369, devidamente registrada sob nº R.3, na matrícula nº 98.107 do 2º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, estando dito imóvel absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas, legais ou convencionais, impostos, taxas, responsabilizando-se por quaisquer débitos que possam ser apurados até a data da transmissão da posse aos **COMPRADORES**.

II – DO PREÇO

2.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, em cumprimento total ao compromisso ora pactuado, o **VENDEDOR** promete vender o imóvel descrito e caracterizado na **CLÁUSULA PRIMEIRA**, e os **COMPRADORES** prometem comprá-lo, mediante o pagamento total do preço ora firmado na importância de **R\$ 1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais)**, que serão pagos conforme estipulado na **CLÁUSULA TERCEIRA**.

III.- DA FORMA DE PAGAMENTO

(A) - **R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais)**, pagos neste ato pelos **COMPRADORES ao VENDEDOR**, a título de sinal e princípio de pagamento, através dos cheques relacionados em instrumento anexo, ora denominado ANEXO I, cuja quitação dar-se-á mediante compensação bancária;

(B) - **R\$ 1.280.000,00 (um milhão e duzentos e oitenta mil reais)**, a serem pagos pelos **COMPRADORES ao VENDEDOR**, na data da assinatura da escritura definitiva, o que ocorrerá em 28 de julho de 2006.

3.1. Considerando que o imóvel está sendo utilizado por uma lavanderia , sob titularidade da **INTERVENIENTE ANUENTE** , a título de locação, e que a atual ocupante teria direito de preferência na aquisição do imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei nº. 8.245/91, comparece no presente a fim de anuir com o compromisso ora firmado, renunciando ao seu direito de preferência, liberando o **VENDEDOR** para a assinatura da escritura definitiva, entregando a posse indireta do imóvel aos **COMPRADORES** na data da assinatura deste instrumento.

3.1.1. A partir da data da assinatura deste instrumento a **INTERVENIENTE ANUENTE** passará a ocupar o imóvel a título de comodato, através de posse precária direta, comprometendo-se a entregar o imóvel livre e desempeido de pessoas e coisas até o dia 17 de abril de 2007.

3.1.2. Caso a posse do imóvel não seja entregue em conformidade com o disposto no item 3.1.1 supra, a **INTERVENIENTE ANUENTE** estará sujeita ao pagamento de multa em valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor global da transação, servindo o presente como confissão de dívida sujeita a condição resolutiva expressa, ou seja, à condição da imissão na posse do imóvel aos **COMPRADORES** na data estipulada.

3.2 Em contrapartida à entrega pontual da posse direta do imóvel, os **COMPRADORES** se comprometem a reinstalar a lavanderia da **INTERVENIENTE ANUENTE** em espaço de 106,60m² , no Shopping Pátio Higienópolis, de acordo com a área hachurada no croqui em anexo, denominada ARCO S14 que, rubricado por todas as partes passa a fazer parte integrante deste instrumento, como ANEXO II.

3.2.1. Em acréscimo à loja, será ainda reservado a **INTERVENIENTE ANUENTE** um espaço nas áreas de estacionamento visando à utilização do veículo que prestará serviços de *delivery* exclusivo para a lavanderia, sem qualquer encargo adicional.

3.2.2. Os **COMPRADORES** , além de entregar a refeida área , doarão à **INTERVENIENTE ANUENTE** os seguintes equipamentos:

- I- Uma máquina de lavar a seco FIRBIMATIC com três tanques.
- II- Uma máquina de tirar manchas marca COCCHI .
- III- Duas passadeiras marca COCCHI. VI- Um cabideiro
- IV- Um compressor marca SCHULZ. VII- Uma embaladora
- V- Uma torre de resfriamento. VIII- Balcão da loja.

3.2.3. Além da entrega das máquinas supra, que já se encontram instaladas na ARCO S14 do Shopping Pátio Higienópolis, os **COMPRADORES** assumem o compromisso de arcar com o pagamento pela compra identificada pelo pedido de nº. 555 da empresa Fimbimatic do Brasil Ltda, nos termos do artigo 299 do Código Civil, no valor de R\$ 73.072,00 (setenta e tres mil e setenta e dois reais), nas condições previstas no referido pedido, cuja cópia passa a fazer parte integrante do presente instrumento, rubricada por todas as partes, como ANEXO III.

3.3. A **INTERVENIENTE ANUENTE** assinará com os **COMPRADORES** , através de sua procuradora: Plaza São Paulo Administradora Ltda, um contrato atípico de locação de área de uso comercial, com prazo de 60 (sessenta) meses, nos moldes utilizados pelo Shopping Pátio Higienópolis, que conterà, a título de valores, para os primeiros 50 (cinquenta meses), reajustáveis anualmente, as seguintes obrigações:

- a) aluguel mínimo R\$ 1.000,00 (mil reais);
- b) condomínio R\$ 800,00 (oitocentos reais);
- c) fundo de promoção R\$ 200,00 (duzentos reais);
- c) encargos específicos, equivalentes ao consumo individual de água , energia elétrica, gás etc.

3.3.1. Ao final do 45º (quadragésimo quinto) mês , as partes acertarão o valor do aluguel e demais encargos a vigorarem a partir do 51º (quincuagésimo primeiro mês) , que serão calculados dentro do valor de mercado através da comparação com áreas semelhantes do shopping.

3.3.2. Caso as partes não cheguem a uma composição a respeito do valor que passará a vigorar a partir do 51º (quincuagésimo primeiro) mês , será a questão submetida à Câmara de Arbitragem da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP, nos termos da Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996.

3.4. Considerando que o contrato de locação possuirá prazo de vigência de 60 (sessenta) meses, o estabelecimento terá valor de ponto comercial e poderá ser negociado com terceiros, contanto que os locadores aprovelem o eventual interessado.

3.5. A fim de não prejudicar o regular funcionamento da lavanderia e possível queda da clientela, a partir de 17 de janeiro de 2007 a INTERVENIENTE ANUENTE fará uso de parte da ARCO S14 do Shopping Pátio Higienópolis, a título de comodato, em espaço reservado como posto de coleta e entrega de roupas, para lavagem no estabelecimento situado no imóvel objeto da compra e venda, até a data da entrega da posse direta do imóvel, prevista para 17 de abril de 2007.

IV.- DOS DOCUMENTOS

4.1. O VENDEDOR apresenta neste ato, os seguintes documentos:

(A) PESSOAIS: Cópia autenticada do RG, CPF, Certidão de Casamento; Certidões negativas expedidas pelos Distribuidores dos Cartórios de Protestos (período de 5 anos), Certidões negativas expedidas pelos Distribuidores Cíveis e Executivos Fiscais (período de 5 anos) e Certidões negativas expedidas pelos Distribuidores da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, todas da Comarca de São Paulo.

(B) DO IMÓVEL OBJETO : Certidão de Propriedade atualizada com Negativa de ônus e Alienações, inclusive a averbação da construção do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis; Certidão negativa de Tributos Municipais, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, Carnê do IPTU referente ao exercício de 2006, com as parcelas vencidas devidamente quitadas (originais).

V- DA IMISSÃO NA POSSE

5.1 A transmissão da posse indireta do imóvel objeto do presente instrumento, dar-se-á na data da assinatura deste instrumento, permanecendo a INTERVENIENTE ANUENTE na posse direta do imóvel , a título de comodato, até 17

de abril de 2007, quando deverá imitar os compradores na posse direta e definitiva..

VI.- DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

6.1. A outorga da escritura de venda e compra, para os **COMPRADORES**, dar-se-á em 28/07/2006, arcando estes com as despesas a ela relativas, incluindo-se ITBI-(Imposto de Transmissão Inter-Vivos), despesas de Cartório de Notas e ainda as relativas ao registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

6.2. Caso qualquer uma das partes, não compareçam para a outorga da escritura na data convencionada, estarão sujeitos ao pagamento de um acréscimo de 1% (um por cento) ao mês ao preço total da venda, calculado *pro rata die*.

VII.- DO CARÁTER IRREVOGÁVEL

7.1. O presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não podendo as partes dele desistir, obrigando-se pelo presente, as partes, herdeiros e/ou sucessores.

VIII.- DOS IMPOSTOS E TAXAS

8.1. Todos os impostos incidentes sobre o imóvel objeto do presente instrumento, passarão a correr por conta dos **COMPRADORES**, a partir da data da assinatura deste instrumento, mesmo que lançados em nome de terceiros, devendo ser pagos em suas respectivas datas de vencimentos, obrigando-se o **VENDEDOR** a entregar aos **COMPRADORES** os respectivos lançamentos de cobrança.

8.2. As taxas e tarifas de consumo de água, gás, telefone e outras que se refiram a consumo em benefício da ocupante do imóvel, permanecem sob responsabilidade do **VENDEDOR** em solidariedade com a **INTERVENIENTE ANUENTE**, até que não exista mais medição de consumo realizado pela ocupante.

IX. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Declara neste ato o **VENDEDOR** que o imóvel encontra-se inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, impostos, taxas, tarifas, despesas de contribuições de melhorias em atraso, e de ações reais ou pessoais, inclusive de hipotecas, legais ou convencionais, se responsabilizando por eventuais débitos de impostos, taxas e tarifas que venham a ser apurados até a data da transmissão definitiva da posse, respondendo também pela evicção de direito, obrigando-se as partes contratantes ao seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros e/ou sucessores, em qualquer tempo, ressalvando-se o disposto no conteúdo da Cláusula do caráter irrevogável, declarando ainda o **VENDEDOR** que não sendo

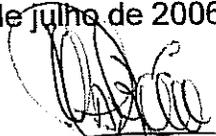
empregador, não está vinculado ao INSS, estando portanto, isento das obrigações contidas na legislação previdenciária.

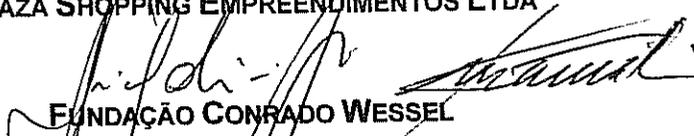
X- DO FORO

10.1. Eleggem de comum acordo, as partes contratantes, o Foro da Comarca de São Paulo, para que por meio dele e ação competente, venham a ser dirimidas todas as dúvidas ou questões oriundas deste instrumento, arcando a parte que for julgada vencida, com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios da parte vencedora.

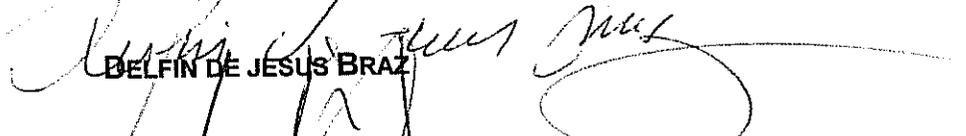
E, por estarem assim, justas contratadas e avençadas, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor, forma e data, na presença das testemunhas abaixo nomeadas.

São Paulo, 13 de julho de 2006.

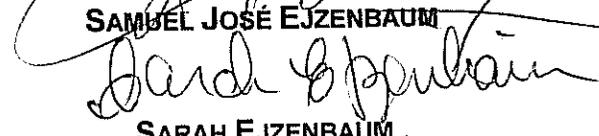

PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA

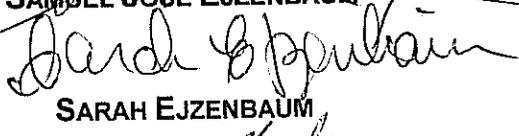

FUNDAÇÃO CONRADO WESSEL


CLÁUDIO BARDELLA


DELFIN DE JESUS BRAZ


AGROPART – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA

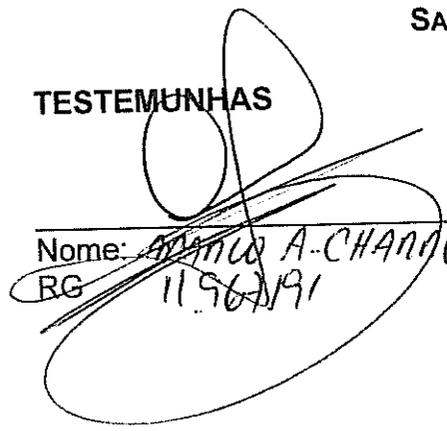

SANIÉL JOSÉ EJZENBAUM

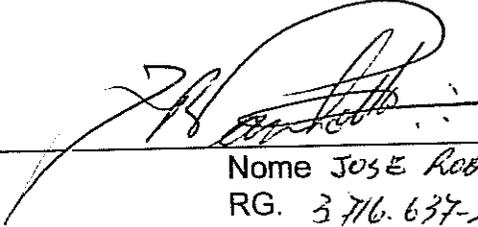

SARAH EJZENBAUM


SAGAWARA'S LAUDRY LTDA


DÉBORA EJZENBAUM

TESTEMUNHAS


Nome: MARCO A. CHANDU
RG. 11.967.191


Nome JOSÉ ROBERTO PANHOTTA
RG. 3.716.637-2



2ºRI 00608673

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

Jersé Rodrigues da Silva, Bacharel em Direito, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

98.107

ficha

01

São Paulo,

24

de

março

de

2000

2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL
NEL. JERSÉ RODRIGUES DA SILVA

IMÓVEL: UMA CASA, situada na Rua Albuquerque Lins nº 1297, no 11º Subdistrito Santa Cecília, e respectivo terreno, medindo 7,10ms. de frente para a referida Rua Albuquerque Lins, por 40,00ms. da frente aos fundos, confrontando no lado direito de quem da rua olha com o imóvel nº 1315 da mesma Rua Albuquerque Lins e com parte dos fundos do imóvel nº 758 da Avenida Higienópolis, no lado esquerdo com o imóvel nº 1293 da Rua Albuquerque Lins; e, nos fundos, com parte do imóvel sem número Rua Dr. Veiga Filho.

CONTRIBUINTE: 020.095.0004-0.

PROPRIETÁRIA: MARIA AMÁLIA CARDOSO, menor, com 7 anos de idade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 24.949, desta Serventia, feita em 20 de novembro de 1946.

O Oficial:

Av.1 em 24 de março de 2000

CLÁUSULAS - (Referência)

De conformidade com a averbação feita sob nº 01, à margem da transcrição aquisitiva nº 24.949, desta Serventia, o imóvel desta matrícula, acha-se gravado com a cláusula de INALIENABILIDADE VITALÍCIA e de INCOMUNICABILIDADE, impostas nos termos da Carta de Sentença de Formal de Partilha datada de 05 de fevereiro de 1944, do 8º Ofício da Família e das Sucessões desta Capital, extraída por ocasião do falecimento de Rubens Guimarães Rocha.

O Escrevente Autorizado:

José Máudio Aparecido Palma

continua no verso



2 OFICIAL
DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
DA CAPITAL

matrícula
98.107

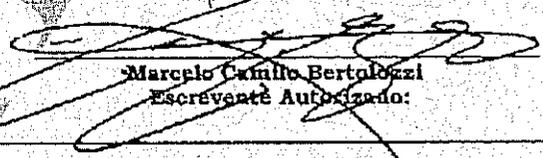
ficha
01
verso

Av. 2 em 01 de fevereiro de 2001

CANCELAMENTO DE CLÁUSULAS

Pela petição de 20 de dezembro de 2000, foi requerida a presente averbação para o fim de ficar constando o CANCELAMENTO das cláusulas de INALIENABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE que gravam o imóvel desta matrícula, mencionadas na Av. 1, retro, em decorrência do falecimento de MARIA AMALIA CARDOSO, ocorrido no dia 09/05/1998, no estado civil de solteira, conforme prova certidão de óbito extraída em 20/12/2000, termo 028397, fls. 035, livro B-096, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais, 24º subdistrito - Indianópolis, desta Comarca da Capital.

O escrevente autorizado:


Marcelo Camilo Bertoluzzi
Escrevente Autorizado:

R. 3 em 27 de agosto de 2001

VENDA E COMPRA

Pela escritura de 25/05/2001 (Lº 3.136, fls. 365 a 369) do 17º Tabelião de Notas desta Capital, Espólio de MARIA AMALIA CARDOSO, inscrito no CPF sob Nº 037.024.808-20, representado por sua inventariante Vera Cristina Carvalho da Cunha, brasileira, divorciada, psicóloga, RG. nº 5.173.613-5/SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 022.175.278-19, residente e domiciliada nesta Capital, na Albuquerque Lins nº 1.297, Santa Cecília, devidamente autorizado pelo alvará judicial mencionado no título, que fica arquivado no Tabelião, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-170.000,00, a SAMUEL JOSÉ EJZENBAUM, brasileiro, perito criminal, RG. nº 1.800.343-6-SSP/SP,

"continua na ficha 02"



2º RI 00608673

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
98.107

ficha
02

São Paulo, 27 de agosto

de 2001

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
DEL. JERAZ RODRIGUES DA SILVA

inscrito no CPF sob nº 011.211.978-68, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com SARAH EJZENBAUM, brasileira, do lar, RG. nº 2.976.901-SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 637.882.768-20, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Albuquerque Lins nº 1304, apto. 51, Higienópolis.

O Escrevente Autorizado:-

José Cláudio Aparccido Palma

Nada mais consta do que o já relatado nesta matrícula. Os SUBDISTRITOS DE PERDIZES E SANTA CECÍLIA, pertencem e pertencem a este OFICIAL DE REGISTRO pelos períodos seguintes: Santa Cecília, de 24/12/1912 a 09/08/1931, quando passou para 5º RI no período de 10/08/1931 a 01/03/1932 e retornou a essa Serventia em 02/03/1932 até a presente data, Perdizes, de 24/12/1912 a 25/12/1927, quando passou para 5º RI no período de 26/12/1927 a 24/05/1939 e retornou a essa Serventia em 15/05/1939 até a presente data. Se esta certidão for utilizada para a lavratura de escritura, ela é válida por 30 dias, a partir da data impressa mecanicamente quando de sua expedição, nos termos do item 12, letra "D" do Capítulo 14, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça, não se confundindo este prazo com o de 30 dias para a validade da prenotação previsto no art. 205, da Lei 6015, de 31/12/1973. A presente é extraída em forma reprográfica por

Cristiane Leite da Cruz
nos termos do Artigo 19 parágrafo 1º da Lei nº 6015 de 31 de dezembro de 1973. São Paulo, (Data impressa mecanicamente).

Jairo Rodrigues Pinho
Escrevente Autorizado

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
CNPJ: 046.227.989/0001-71

R. Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo - Capital - CEP:01153-000 - Tel:3664-8043

A importância correspondente aos selos do Estado e Aposentadoria foi paga por verba, conforme guia nº 115/2006

| | | |
|------------------|-----|-------|
| Emolumentos | R\$ | 16,62 |
| Ao Estado | R\$ | 4,73 |
| À Previdência | R\$ | 3,50 |
| Registro Civil | R\$ | 0,88 |
| Trib. de Justiça | R\$ | 0,88 |
| Total | R\$ | 26,61 |

11.10 Orçamento e Cronograma da obra da Expansão do Empreendimento

Rev. 00

São Paulo, 16 de janeiro de 2006.

Ilms. Srs.

PLAZA SHOPPING EMPREENDIMENTOS LTDA

A/C : SERON CONSTRUÇÕES – Sr. Antonio Carlos Chapela Nores

Rua Dr. Veiga Filho, 350 – 11º andar – conjunto 1109

São Paulo - SP

Ref.: Carta Convite – Proposta Estimativa para Ampliação do Shopping Pátio Higienópolis e Restauro do casarão vizinho – São Paulo - SP

PREZADOS SENHORES,

Agradecemos o convite formulado e temos a satisfação de apresentar à V.sas, nossa Proposta para execução de serviços da Obra em referência, como segue:

1. OBJETO DA PROPOSTA

Execução dos serviços de Construção civil e instalações da Ampliação do Shopping Pátio Higienópolis e o restauro do casarão vizinho à obra, conforme premissas nesta estabelecidas e documentos em anexos.

2. PREÇO

O Preço Global proposto para execução dos serviços, dentro das especificações de projeto encaminhadas será de:

- Orçamento Técnico Comercial detalhado conforme Planilha anexa= Valor Total da Proposta para ampliação do Shopping Pátio Higienópolis:



R\$ 51.479.000,00 (cinquenta e um milhões quatrocentos e setenta e nove mil reais)

- Orçamento Técnico Comercial detalhado conforme Planilha anexa= Valor Total da Proposta para restauro do casarão:

R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

- Valor Total da Proposta: R\$ 54.979.000,00 (cinquenta e quatro milhões novecentos e setenta e nove mil reais).

Data Base: Janeiro/2006

3. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

A modalidade de contratação para ambas as intervenções, ampliação do shopping e restauro do casarão, serão estabelecidas em consenso entre as partes, quando da assinatura do contrato.

4. PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA

O prazo de validade da nossa Proposta é de 60 (sessenta dias) corridos, contados a partir da data de entrega.

5. PRAZO DE EXECUÇÃO DA OBRA

O prazo para execução dos Serviços de Construção será de 18 (dezoito) meses, contados a partir da assinatura do contrato, emissão da ordem de serviço e aprovações legais necessários para início das Obras.

6. CONSIDERAÇÕES GERAIS

- O prazo estimado desconsidera ocorrência de atos de força maior;



- Desequilíbrios em nosso sistema econômico / financeiro, medidas governamentais, assim como variações cambiais significativas não foram consideradas em nossa proposta. Caso estes fenômenos venham a ocasionar variações nos preços, revisões em nossos valores unitários serão acordados entre as partes envolvidas;

7. CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

- A divisa dos sub-solos está situada no alinhamento do terreno;
- Abertura de 5,00 (cinco) metros de largura na parede de diafragma para união dos sub-solos entre a fase 1 e a fase 2;
- Nova entrada de energia com valor de 3,00 (três) MVA;
- Os projetos executivos são por conta da Construções e Comercio Camargo Correa S/A, exceto os projetos básicos e aprovações legais, que ficarão por conta da contratante;
- Estamos prevendo a cobertura com laje impermeabilizada sem cúpula metálica;
- O padrão de acabamentos semelhante ao existente conforme descritivo do item 4 desta proposta;
- As áreas destinadas as lojas serão entregues no "osso", ou seja, sem acabamentos e instalações;
- O horário de trabalho será obedecido às condições impostas pelo shopping e pela vizinhança;
- A Construções e Comercio Camargo Correa S/A proverá todo apoio necessário à contratante no tocante às obtenções e aprovações necessárias a viabilidade da Obra.
-

8. ITENS EXCLUSOS

- Aprovação do projeto legal, obtenção do alvará de construção e do auto de conclusão (habite-se).
- Obtenção da CND do INSS no final do empreendimento;
- Licenças e acordos ambientais para remoção e transplante de árvores;

- Licenças e autorizações junto aos órgãos competentes, relativos à possível contaminação do solo e remoção de tanques de combustíveis enterrados e remoção de possível solo contaminado, que foram identificados na visita técnica ao local da obra;
- Licenças e autorizações do CONDEPHAAT para o restauro do casarão, vizinho à obra;
- Remanejamento / remoções de interferências enterradas (estruturas de concreto, rede de utilidades,...) que não constam em projetos.

9. CONTATO:

O contato dos representantes durante a análise das propostas, em caso de eventuais dúvidas ou maiores esclarecimentos, poderão ser realizados pelos telefones e e-mail conforme segue abaixo:

1) Emílio Eugênio Auler Neto

tel: (11) 3848-7934

e- mail: emilioea@camargocorrea.com.br

2) Luis Guilherme Nedavaska

tel: (11) 3841-5871

e- mail: Luis.nedavaska@camargocorrea.com.br

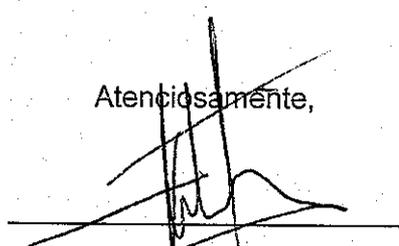
3) Rodrigo La Plata de Mello Franco

tel: (11) 3848-8541

e- mail: rodrigo.franco@camargocorrea.com.br

Sendo só para o momento, estamos a disposição para quaisquer esclarecimentos

Atenciosamente,


Emílio Eugênio Auler Neto
Diretor Comercial

EXPANSÃO SHOPPING PÁTIO HIGIENÓPOLIS

Fluxo de caixa mensal de Investimentos

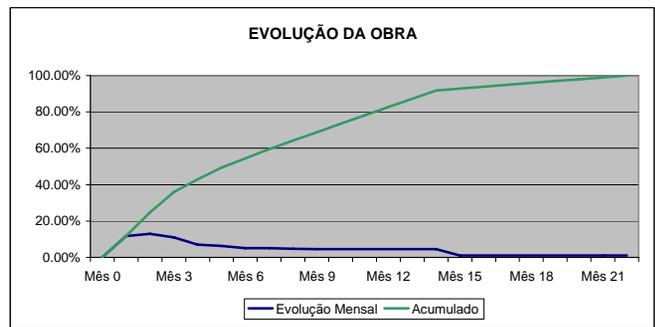
R\$ Mil

| Descrição: | jun-06 | jul-06 | ago-06 | set-06 | out-06 | nov-06 | dez-06 | jan-07 | fev-07 | mar-07 | abr-07 | mai-07 | jun-07 | jul-07 | ago-07 | set-07 | out-07 | nov-07 | dez-07 | jan-08 | fev-08 | mar-08 | abr-08 | mai-08 | jun-08 | jul-08 | ago-08 | set-08 |
|---|---------------|--------|--------|--------------|--------|--------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|------------|--------|--------|--------|
| Gastos com projeto: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Projetos de Arquitetura e aprovações legais | - | - | - | - | - | - | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Projetos Complementares | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total de Gastos com projeto | - | - | - | - | - | - | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | 486 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Construção de áreas novas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reforços Estruturais/Demolições | - | - | - | - | - | - | 1,106 | 1,106 | 1,106 | 1,106 | 1,106 | 1,106 | 1,106 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Ampliações no Bloco B (Construção Nova) | - | - | - | - | - | - | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | 2,547 | - | - | - | - | - | - | - |
| Planejamento e desenvolvimento | - | - | - | - | - | - | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 | 677 |
| Restauração da Casa | - | - | - | - | - | - | 438 | 438 | 438 | 438 | 438 | 438 | 438 | 438 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Gerenciamento da Obra | - | - | - | - | - | - | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 | 216 |
| Consultoria | - | - | - | - | - | - | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| Secret. Municipal de Trânsito | - | - | - | - | - | - | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 | 22 |
| Total de Construções | - | - | - | - | - | - | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 5,021 | 3,914 | 3,477 | 3,477 | 3,477 | 3,477 | 3,477 | 3,477 | 930 | 930 | 930 | 930 | - | - | - |
| Compra do Terreno II (LAVANDERIA) | 2,175 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Compra do Terreno I (DAS) | 9,189 | - | - | 5,279 | - | - | - | - | - | 5,083 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Consultoria da Compra do Terreno I (DAS) | 3,480 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total da Aquisição do Terren | 14,844 | - | - | 5,279 | - | - | - | - | - | 5,083 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Outorga Onerosa | - | - | - | - | - | - | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| TX Adm. Implantação do Projeto | 4,086 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas Oper. Implantação Projeto | 64 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fluxo de caixa de Investimentos | 18,993 | - | - | 5,279 | - | - | 5,607 | 5,607 | 5,607 | 10,690 | 5,607 | 5,507 | 5,507 | 4,401 | 3,477 | 930 | 930 | 930 | 930 | - | - | - |
| Distribuição (%) dos Investimentos | 19.5% | 0.0% | 0.0% | 5.4% | 0.0% | 0.0% | 5.8% | 5.8% | 5.8% | 11.0% | 5.8% | 5.7% | 5.7% | 4.5% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 3.6% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 1.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |

| Resumo de Investimentos R\$ Mil: | | |
|--------------------------------------|---------------|-------------|
| Prazo de execução (meses): | | 18 |
| Investimentos: | | |
| Total de Gastos com projeto | 3,892 | 4% |
| Implantação do Projeto | 64 | 0% |
| Custo do Terreno | 25,205 | 26% |
| Total de Investimentos em construção | 63,639 | 65% |
| Outorga Onerosa | 500 | 1% |
| Tx Adm. Implantação do Projeto | 4,086 | 4% |
| Total de Investimentos | 97,385 | 100% |

EVOLUÇÃO DA OBRA EXPANSÃO HIGIENÓPOLIS

| | Mês 0 | Mês 1 | Mês 2 | Mês 3 | Mês 4 | Mês 5 | Mês 6 | Mês 7 | Mês 8 | Mês 9 | Mês 10 | Mês 11 | Mês 12 | Mês 13 | Mês 14 | Mês 15 | Mês 16 | Mês 17 | Mês 18 | Mês 19 | Mês 20 | Mês 21 | Mês 22 |
|-----------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Evolução Mensal | 0.00% | 11.73% | 13.04% | 11.11% | 7.05% | 6.39% | 5.15% | 5.06% | 4.82% | 4.57% | 4.57% | 4.57% | 4.57% | 4.57% | 4.57% | 1.04% | 1.04% | 1.04% | 1.04% | 1.01% | 1.01% | 1.01% | 1.01% |
| Acumulado | 0.00% | 11.73% | 24.77% | 35.87% | 42.92% | 49.31% | 54.47% | 59.52% | 64.34% | 68.91% | 73.48% | 78.06% | 82.63% | 87.20% | 91.78% | 92.82% | 93.86% | 94.91% | 95.95% | 96.96% | 97.97% | 98.99% | 100.00% |



11.11 Demonstrações Financeiras do Fundo pertinentes ao 1º e 2º semestres do exercício do ano de 2006

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I. Objeto do Fundo - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis tem como objetivo, exclusivamente, adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. **II. Conjuntura Econômica e Perspectivas** - As perspectivas otimistas sobre o crescimento que vigoravam no início de 2005, sob influência do desempenho do PIB em 2004, ficaram prejudicadas pela combinação de altas taxas de juros, fraca demanda e pela crise política, que foram muito prejudiciais para o investimento ao longo do ano. A construção civil, sensível às oscilações da demanda e à política monetária, sofreu o impacto desta conjuntura e contribuiu para a desaceleração do ritmo de crescimento em 2005. É verdade que o aperto monetário foi de certo modo mitigado por aspectos expansionistas, como o aumento do crédito ao consumo paralelo à expansão da demanda baseada na elevação da massa real de salários e pela popularização do crédito consignado em folha de pagamento. E também é de se observar que, em 2005, as exportações deram novamente uma importante contribuição para o aumento do PIB, não obstante a valorização do real em função dos expressivos superávits comerciais e das elevadas taxas de juros que atraem capitais externos. Em 2006 espera-se que a política monetária seja mais branda. Se a inflação mantiver-se dentro da meta de 4,5% e a economia seguir desacelerando, pode-se esperar que o COPOM siga realizando cortes regulares na taxa Selic ao longo do ano. Uma redução da carga tributária e cortes nos gastos públicos também poderiam ajudar a melhorar o cenário para 2006. Entretanto, por ser um ano de eleições, esses ajustes não são muito prováveis. Para a indústria de fundos de investimento imobiliário, que ficaram mais atraentes em comparação a outros investimentos após a aprovação da "MP do Bem", devido à isenção tributária aos investidores pessoas físicas que possuem até 10% do patrimônio de fundos listados em bolsa de valores e que contam com 50 cotistas ou mais, as quedas das taxas de juros contribuirão para uma maior pulverização da captação, trazendo maior liquidez e maiores prazos ao financiamento imobiliário através do mercado de capitais. **III. Emissões de Quotas** - Foram realizadas 04 emissões de quotas, com 100.000 quotas cada, no valor nominal de R\$ 100,00 por quota. O registro de distribuição pública de quotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das quotas foi integralizada até 09/05/2000, pelo montante total de R\$ 40.000.000,00. **IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos** - O fundo completou sua política de investimentos em maio/2000, com a aquisição de 25% do empreendimento Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Desde dezembro/1999 o fundo recebe a receita decorrente das locações deste imóvel, e durante o período de 36 meses recebeu um complemento mensal proporcionando uma receita mínima garantida de R\$ 500.000,00 mensais. Conforme previsto nos contratos do Fundo, em 15/05/03 encerrou-se o período de garantia de receita mínima sobre a última fração do imóvel adquirida pelo Fundo.

Imóvel

25% do Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis

Localização

Av. Higienópolis, 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133 - São Paulo - SP

V. Resultados e Rentabilidade - A receita bruta do exercício findo em 31/12/2005, correspondente aos aluguéis das lojas, stands e quiosques do Shopping Pátio Higienópolis e receitas do estacionamento, proporcional ao quinhão de propriedade do Fundo, correspondeu a R\$ 9.895.044,44. Durante o exercício de 2005 o Fundo realizou pagamento de rendimentos antes do imposto de renda no valor de R\$ 8.564.997,67. O fundo distribuiu mensalmente resultados e rendimentos aos quotistas, correspondentes à parcela de resultado líquido realizado financeiramente e a parcela da depreciação mensal. Em dezembro de 2005, a partir da Lei 11.196 o Fundo foi enquadrado na relação dos Fundos com isenção de IR. O quotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalente, tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

Valor Patrimonial da Quota

A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da quota, assim como a rentabilidade apurada no período:

| Semestre | Patrimônio Líquido | Distribuição de Resultado | Nº de Quotas | Valor Patrimonial da Quota | Variação Patrimonial da Quota | | Rentabilidade* | |
|---|--------------------|---------------------------|--------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| | | | | | Semestral | Semestral | | |
| 31.12.02 | 36.634.052 | 2.845.137 | 400.000 | 91,59 | (1,08%) | | 7,68% | |
| 30.06.03 | 35.348.390 | 2.521.460 | 400.000 | 90,87 | (0,78%) | | 6,88% | |
| 31.12.03 | 36.659.986 | 2.378.427 | 400.000 | 91,65 | 0,86% | | 8,47% | |
| 30.06.04 | 35.960.645 | 3.606.309 | 400.000 | 89,90 | (1,91%) | | 7,93% | |
| 31.12.04 | 36.009.103 | 7.167.595 | 400.000 | 90,02 | 0,13% | | 20,07% | |
| 30.06.05 | 35.480.719 | 4.455.076 | 400.000 | 88,70 | (1,47%) | | 10,90% | |
| 31.12.05 | 35.997.568 | 8.003.167 | 400.000 | 184,99 | 108,56% | | 133,42% | |
| * A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da quota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo fundo. | | | | | | | | |
| VI. Relação de Encargos do Fundo e Obrigações Contraídas no Período | | | | | 01.01 a 30.06.2004 | 01.07 a 31.12.2004 | | |
| PL Médio | | | | | 36.145.643 | | 36.021.511 | |
| Encargos | | | | | | (%) | (%) | |
| Despesas Financeiras | | | | | 193.487 | 0,54 | 262.151 | 0,73 |
| Serviços de Terceiros | | | | | 57.714 | 0,16 | 57.264 | 0,16 |
| Taxa Administração | | | | | 22.415 | 0,06 | 22.613 | 0,06 |
| Taxa Custódia | | | | | 15.746 | 0,04 | 15.746 | 0,04 |
| Taxa fiscalização CVM | | | | | 408.403 | 1,13 | 408.404 | 1,13 |
| Depreciação | | | | | 11.523 | 0,03 | 234.559 | 0,65 |
| Outras despesas | | | | | 709.287 | 1,96 | 1.000.737 | 2,78 |
| Total | | | | | 1.011 a 30.06.2005 | | 01.07 a 31.12.2005 | |
| PL Médio | | | | | 35.499.673 | | 38.591.540 | |
| Encargos | | | | | | (%) | (%) | |
| Serviços de Terceiros | | | | | 252.253 | 0,71 | 254.753 | 0,66 |
| Taxa Administração | | | | | 71.415 | 0,20 | 65.673 | 0,17 |
| Taxa Custódia | | | | | 24.465 | 0,07 | 21.114 | 0,05 |
| Taxa fiscalização CVM | | | | | 4.800 | 0,01 | 4.800 | 0,01 |
| Depreciação | | | | | 408.404 | 1,15 | 408.403 | 1,06 |
| Outras despesas | | | | | 198.390 | 0,56 | 188.424 | 0,49 |
| Total | | | | | 959.727 | 2,70 | 943.167 | 2,44 |
| * Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do semestre. | | | | | | | | |
| Obrigações Contraídas no Período | | | | | | | | |
| Rio Bravo Investimentos S/A DTMV | | | | | | | | |
| Contas a pagar | | | | | | | 10.272 | |
| Taxa de Administração | | | | | | | 2.529 | |
| Prestação de serviço | | | | | | | | |
| VII. Outras Informações - Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Trevisan Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. | | | | | | | | |
| O Fundo tem suas quotas negociadas no mercado secundário através do mercado de balcão organizado – SOMA. | | | | | | | | |
| VIII. Agradecimentos - Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos. | | | | | | | | |
| São Paulo, 24 de fevereiro de 2006 | | | | | | | | |
| Rio Bravo Investimentos S/A DTMV | | | | | | | | |
| Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo | | | | | | | | |
| Contador Responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC/SP 1RS015022/O-3 "S" SP) | | | | | | | | |

BALANÇO PATRIMONIAL DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004 (Valores expressos em milhares de reais)

| | 2005 | 2004 | | 2005 | 2004 |
|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------------------|---------------|---------------|
| ATIVO | | | PASSIVO | | |
| Circulante | 1.747 | 1.488 | Circulante | 789 | 766 |
| Disponibilidades | 87 | 56 | Fornecedores | 13 | 14 |
| Bancos conta movimento | 3 | 14 | Distribuição de rendimentos a pagar | 751 | 732 |
| Aplicações financeiras | 84 | 42 | Contas a pagar | 25 | 20 |
| Créditos | 1.660 | 1.432 | Patrimônio Líquido | 73.997 | 36.009 |
| Aluguéis a receber | 1.658 | 1.431 | Quotas integralizadas | 40.000 | 40.000 |
| Outras contas a receber | 2 | 1 | Reserva de Reavaliação | 38.569 | - |
| Permanente | 73.039 | 35.287 | Redução do patrimônio líquido | (5.086) | (4.269) |
| Imóveis para renda | 73.039 | 35.287 | Lucros acumulados | 514 | 278 |
| Total do Ativo | 74.786 | 36.775 | Total do Passivo | 74.786 | 36.775 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004 (Valores expressos em milhares de reais)

| | Quotas integralizadas | Reserva de reavaliação | Redução do patrimônio líquido | Lucros acumulados | Total |
|---|-----------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|
| Saldo em 1º de Janeiro de 2004 | 40.000 | - | (4.041) | 701 | 36.660 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | 6.658 | 6.658 |
| Distribuição de rendimentos | - | - | (228) | 228 | - |
| Resultado distribuído no exercício | - | - | - | (7.309) | (7.309) |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2004 | 40.000 | - | (4.269) | 36.009 | 36.009 |
| Reserva de reavaliação constituída no exercício | - | 38.569 | - | - | 38.569 |
| Redução do patrimônio líquido | - | - | (817) | 817 | - |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | 8.003 | 8.003 |
| Resultado distribuído no exercício | - | - | - | (8.584) | (8.584) |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2005 | 40.000 | 38.569 | (5.086) | 514 | 73.997 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004 (Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto Operacional - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários, foi constituído em 7 de dezembro de 1999, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, da Comissão de Valores Mobiliários, com o objetivo exclusivo de adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", localizado na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, Bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo. Conforme o contrato de Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Frações Ideais de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário, firmado entre o Fundo e Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., nos primeiros 36 meses de operação, o Fundo tinha garantido o aluguel mínimo de 1,25% sobre o valor investido (R\$ 40.000), perfazendo um aluguel mínimo garantido de R\$ 500. A garantia de aluguel mínimo expirou parcialmente em dezembro de 2002 (50%), fevereiro de 2003 (25%) e maio de 2003 (25%). A partir de maio de 2003, a receita de aluguel representa exclusivamente o percentual de participação no empreendimento, equivalente a 25%, sobre o resultado apurado pelo Shopping e pelo Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Conforme deliberado pelos quotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de junho de 2003, as quotas do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado através do SOMA - Sociedade Operadora do Mercado de Ativos. Em 8 de agosto de 2003, houve o lançamento da negociação das quotas do SOMA. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis** - As demonstrações contábeis são preparadas de acordo com as práticas contábeis previstas nas Instruções CVM nº 205/94, 206/94 e legislação subsequente, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. **3. Principais Práticas Contábeis - a. Resultado** - É apurado pelo regime contábil de competência. **b. Ativo circulante** - Demonstrado pelos valores de realização incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **c. Permanente** - Os imóveis para renda são avaliados pelo custo de aquisição e/ou incorridos em sua construção, reavaliados em 2005 e 2003. A depreciação é calculada pelo método linear, com base na taxa anual mencionada na nota explicativa **4. d. Passivo circulante** - Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. **4. Imóveis para Renda** - Representam uma participação de 25% no imóvel onde se instalam o "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", destinado ao centro comercial de compras, do tipo "shopping center", com 5 andares e 4 subsolos, 249 lojas comerciais, área destinada a entretenimento com 6 cinemas e 1 teatro e área de estacionamento com, aproximadamente, 1.350 vagas para automóveis, correspondente a uma fração ideal de 98,3083% do terreno do condomínio e área construída de 70.616,49

m². O valor contábil e de mercado dos imóveis para renda podem ser assim demonstrados:

| | Tx Anual de depreciação | 2005 | 2004 | Valor Contábil | Valor Contábil |
|--------------|-------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Terrenos | | 8.605 | 9.628 | 18.233 | |
| Edificações | 2,27% | 25.865 | 28.941 | 54.806 | 34.976 |
| Benfeitorias | | - | - | - | - |
| Totais | | <u>34.470</u> | <u>38.569</u> | <u>73.039</u> | <u>35.287</u> |

O valor de mercado dos bens em 31 de dezembro de 2005 está suportado por laudo emitido por PLANE - Engenharia e Consultoria S.C. Ltda. datados de 30 de dezembro de 2005 que leva em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente. O procedimento utilizado para avaliação técnica segue os preceitos da norma NBR - 5676/90 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. **5. Taxa de Administração** - Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador recebe a quantia equivalente a 2% dos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

| | Despesas com taxa de administração | % sobre o patrimônio líquido médio anual |
|------|------------------------------------|--|
| 2005 | 137 | 0,35 |
| 2004 | 115 | 0,31 |

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2005 e 2004. **6. Política de Distribuição de Resultado** - O artigo 1º, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, determina que, a partir do exercício financeiro de 1999, o Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base no balancete semestral ou balanço, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Quando distribuídos, os resultados são tributados na fonte pelo imposto de renda à alíquota de 20%. De acordo com o Regulamento o Fundo deverá distribuir a seus quotistas 100% (cem por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, substanciadas em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, cabendo a Assembleia Geral de Quotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente. A distribuição de disponibilidade efetuada em excesso à distribuição de resultados, será contabilizada diretamente à conta de patrimônio líquido e deverá constar de nota explicativa específica, que esclareça adequadamente a procedência dos seus valores. Os rendimentos auferidos no exercício serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente, ou se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação do rendimento do semestre a serem

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004 (Valores expressos em milhares de reais)

| | 2005 | 2004 |
|---|--------------|--------------|
| Receita de Locação de Imóveis | 9.895 | 8.364 |
| Custo dos Imóveis Locados | (1.029) | (816) |
| Lucro bruto | 8.866 | 7.548 |
| Receitas (Despesas) Operacionais | | |
| Receitas de aplicações financeiras | 11 | 4 |
| Despesas administrativas | (874) | (894) |
| Lucro Líquido do Exercício | 8.003 | 6.658 |
| Quantidade de quotas em circulação | 400.000 | 400.000 |
| Lucro líquido por quota | 20,01 | 16,65 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2005 E 2004 - MÉTODO DIRETO (Valores expressos em milhares de reais)

| | 2005 | 2004 |
|---|----------------|----------------|
| Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | | |
| Recebimento de receitas de aluguéis | 9.528 | 8.071 |
| Pagamento da taxa de administração | (137) | (112) |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços | (774) | (532) |
| Pagamento de outros gastos operacionais | (31) | (22) |
| Recebimento de receitas de aplicações financeiras | 10 | 4 |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | 8.596 | 7.409 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento | | |
| Pagamento de custos de imóveis para renda | - | (224) |
| Caixa Líquido das Atividades de Investimento | - | (224) |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | |
| Pagamento de resultados e rendimentos | (8.565) | (7.168) |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | (8.565) | (7.168) |
| Aumento/Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa | 31 | 17 |
| Caixa e Equivalente de Caixa - Início do Período | 56 | 39 |
| Caixa e Equivalente de Caixa - Final do Período | 87 | 56 |
| Reconciliação do Resultado com o Caixa Líquido das Atividades Operacionais | | |
| Lucro do Semestre | 8.003 | 6.658 |
| Depreciações | 817 | 816 |
| Provisões | 144 | - |
| Variações de aluguéis e contas a receber | (367) | (293) |
| Fornecedores | (1) | 4 |
| Variação de contas ativas relacionadas com receitas | (1) | - |
| Variação de contas passivas relacionadas com despesas | - | 224 |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | 8.596 | 7.409 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis. distribuídos. Observado o limite estabelecido, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas. Os valores propostos para distribuição foram calculados como segue:

| | 2005 | 2004 |
|--|--------------|--------------|
| Base de cálculo - fluxo de caixa operacional | 8.596 | 7.409 |
| Resultado mínimo a distribuir - (100%) | 8.596 | 7.409 |
| Distribuição proposta para o exercício | | |
| Lucro líquido do exercício | 8.003 | 6.658 |
| Lucro de exercícios anteriores | 278 | 701 |
| Redução do patrimônio líquido | 817 | 228 |
| Lucro não distribuído no exercício | (514) | (278) |
| Total | 8.584 | 7.309 |
| Distribuição de resultados e rendimentos | | |
| Saldo pendente de distribuição do exercício anterior | 732 | 591 |
| Distribuição proposta no exercício | 8.584 | 7.309 |
| Distribuição paga no exercício | (8.565) | (7.168) |
| Saldo pendente de distribuição | 751 | 732 |

7. Patrimônio Líquido - O patrimônio líquido está representado por 400.000 quotas, com valor nominal de R\$ 100, totalizando R\$ 40.000. As quotas estão totalmente emitidas e integralizadas. **8. Rentabilidade** - Considerando o resultado do período em relação ao Patrimônio líquido inicial, a rentabilidade média do Fundo foi de 22,23% em 2005 (2004 - 18,16%). O cálculo não considera as distribuições de resultados efetuadas no período.

LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO - Diretor Responsável

JOÃO DELFINO SERRES CHAVES - Contador - CRC/SP 1RS015022/O-3 "S" SP

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Ao administrador e quotistas **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis** (Administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários) **1.** Examinamos os balanços patrimoniais do **Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis** em 31 de dezembro de 2005 e de 2004 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações

contábeis. **2.** Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendemos: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto. **3.** Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e financeira do **Fundo**

de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2005 e de 2004, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e o fluxo de caixa referente aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Porto Alegre, 31 de janeiro de 2006.
Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Sócio-contador
CRC 1RS042460/O-3
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2 SP013439/O-5 "S" RS



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I. Objeto do Fundo - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis tem como objetivo, exclusivamente, adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. II. Conjuntura Econômica e Perspectivas - O mercado mostra-se confiante em relação ao potencial de crescimento da economia brasileira para o segundo semestre de 2006. Os dados de crescimento, balanço comercial, preços, renda e emprego desenham um cenário otimista.

Table with 7 columns: Semestre, Patrimônio Líquido, Distribuição de Resultado, Nº de Quotas, Valor Patrimonial da Quota, Variação da Quota, Rentabilidade*. Rows show quarterly data from 2006.02 to 2006.06.

VI. Relação de Encargos do Fundo e Obrigações Contraídas no Período

Table with 3 columns: Período, Encargos, Obrigações Contraídas no período. Rows include PL Médio, Despesas Financeiras, Serviços de Terceiros, Taxa Administração, Taxa Custódia, Tx. Fiscalização CVM, Depreciação, Outras Despesas, Total.

III. Emissões de Quotas - Foram realizadas 04 emissões de quotas, com 100.000 quotas cada, no valor nominal de R\$ 100 por quota. O registro de distribuição pública de quotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das quotas foi integralizada até 09/05/2000, pelo montante total de R\$ 40.000.000.

IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos - O fundo completou sua política de investimentos em maio/2000, com a aquisição de 25% do empreendimento Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Desde dezembro/1999 o fundo recebe a receita decorrente das locações deste imóvel, e durante o período de 36 meses recebeu um complemento mensal proporcionando uma receita mínima garantida de R\$ 500.000 mensais.

V. Resultados e Rentabilidade - A receita bruta do primeiro semestre de 2006, correspondente aos aluguéis das lojas, stands e quiosques do Shopping Pátio Higienópolis e receitas do estacionamento, proporcional ao quinhão de propriedade do Fundo, corresponderam a R\$ 4.590.403 (quatro milhões, quinhentos e noventa mil, quatrocentos e três reais).

Table with 3 columns: 2006, 2005, Total. Rows include ATIVO Circulante, Disponibilidades, Bancos conta movimento, Aplicações financeiras, Créditos, Contas a receber de clientes, Impostos a recuperar, Permanente, Imóveis para renda, Total.

Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do semestre. Obrigações Contraídas no período: Rio Bravo Investimentos S/A DTMV, Taxa de Administração, Prestação de serviço, Contas a pagar.

VII. Outras Informações - Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Trevisan Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. VIII. Agradecimentos - Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos. São Paulo, 21 de agosto de 2006.

Rio Bravo Investimentos S/A DTMV
Diretor Responsável: Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo
Contador Responsável: João Delfino Serres Chaves (CRC/SP 1RS015022/0-3 "S" SP)

BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DOS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares de reais)

Table with 6 columns: Saldo em 1º de Janeiro de 2005, Quotas integralizadas, Reserva de reavaliação, Redução do patrimônio líquido, Lucros acumulados, Total. Rows show changes from Jan 2005 to Jun 2006.

Table with 3 columns: 2006, 2005, Total. Rows include Receita de Locação de Imóveis, Receita líquida, Custo dos Imóveis Locados, Lucro bruto, Outras Receitas Operacionais, Despesas Operacionais, Lucro Líquido do Semestre, Quantidade de quotas em circulação, Lucro Líquido por Quota.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA DOS SEMESTRES FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2006 E 2005 - MÉTODO DIRETO (Valores expressos em milhares de reais)

1. Contexto Operacional - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários, foi constituído em 7 de dezembro de 1999, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, da Comissão de Valores Mobiliários, com o objetivo exclusivo de adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", localizada na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, Bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo.

de 71.616,49 m². O valor contábil e de mercado dos imóveis para renda podem ser assim demonstrados:
Tx. Anual de depreciação - Custo - 8.605, Reavaliação - 9.628, Valor Contábil - 18.233, Valor Contábil - 40.000.
Totais: 33.847, 38.569, 72.416, 34.878.

LUIS EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO - Diretor Responsável

JOÃO DELFINO SERRES CHAVES - Contador - CRC/SP 1RS015022/0-3 "S" SP

PARÊCER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreenderam: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos e volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 30 de junho de 2006 e de 2005, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e o fluxo de caixa referente aos semestres findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.
Porto Alegre, 31 de julho de 2006.
Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Sócio-contador
CRC 1RS042460/O-3
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2 SP013439/O-5 "S" RS

1. Examinamos os balanços patrimoniais do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 30 de junho de 2006 e de 2005 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa correspondentes aos semestres findos naquelas datas, elaborados sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

I. Objeto do Fundo - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis tem como objetivo, exclusivamente, adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis.

II. Conjuntura Econômica e Perspectivas - O mercado continua mostrando-se confiante no primeiro semestre de 2007, que aponta para uma liquidez internacional elevada e uma continuidade do crescimento global, mantendo-se o ritmo da acumulação de reservas internacionais e a estabilidade do câmbio no país. A expectativa para a economia americana é de um crescimento a um ritmo moderado. Por outro lado, o crescimento econômico da China deverá continuar expressivo nos próximos anos. O PIB brasileiro deve continuar sua trajetória de aceleração gradual do crescimento, sem grandes mudanças esperadas nas políticas econômica, monetária e fiscal do governo reeleito. Projeta-se um crescimento do PIB da ordem de 3,0% para este ano. Deve-se consolidar em 2007 a tendência iniciada em 2006 de crescimento econômico baseado no desenvolvimento do mercado interno, com as exportações em suave declínio e o crescimento das importações. O aumento da massa salarial, a expansão do crédito e a maior previsibilidade na economia impulsionarão os investimentos e o consumo das famílias sem causar, entretanto, impactos na meta inflacionária. Confirmando-se a previsão de 3,7% para o IPCA, projeta-se a continuidade da queda da taxa de juros básica do país (SELIC) ao longo do ano. Nos anos anteriores, a conjuntura de juros elevados foi um importante restritivo ao desenvolvimento do setor imobiliário no país. Com o cenário econômico em 2007 apontando para a continuidade da queda da taxa de juros em decorrência de uma expectativa de inflação bem ancorada, consolidam-se as perspectivas positivas para o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário.

III. Emissões de Quotas - Foram realizadas 04 emissões de quotas, com 100.000 quotas cada, no valor nominal de R\$ 100 por quota. O registro de distribuição pública de quotas junto a CVM deu-se em 18/11/99. A totalidade das quotas foi integralizada até 09/05/2000, pelo montante total de R\$ 40.000.000.

IV. Negócios, Investimentos Realizados e Programa de Investimentos - O fundo completou sua política de investimentos em maio/2000, com a aquisição de 25% do empreendimento Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Desde dezembro/1999 o fundo recebe a receita decorrente das locações deste imóvel, e durante o período de 36 meses recebeu um complemento mensal proporcionando uma receita mínima garantida de R\$ 500.000 mensais. Conforme previsto nos contratos do Fundo, em 15/05/03 encerrou-se o período de garantia de receita mínima sobre a última fração do imóvel adquirida pelo Fundo.

Imóvel - 25% do Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis

Localização - Av. Higienópolis, 618, e Rua Dr. Veiga Filho, 133 - São Paulo - SP

V. Resultados e Rentabilidade - A receita bruta do exercício findo em 31/12/2006, correspondente aos alugueiros das lojas, stands e quiosques do Shopping Pátio Higienópolis e receitas do estacionamento, proporcional ao quinhão de propriedade do Fundo, corresponderam a R\$ 9.802.838. Durante o exercício de 2006 o Fundo realizou pagamento de rendimentos antes do imposto de renda no valor de R\$ 8.522.985. O fundo distribuiu mensalmente resultados e rendimentos aos quotistas, correspondentes à parcela de resultado líquido realizado financeiramente e a parcela da depreciação mensal. Em dezembro de 2005, a partir da Lei 11.196 o Fundo foi enquadrado na relação dos Fundos com isenção de IR. O quotista (pessoa física) que detém participação inferior a 10% sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo mensalmente, tem direito a isenção do imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos.

Valor patrimonial da quota - A tabela a seguir apresenta a evolução do valor patrimonial da quota, assim como a rentabilidade apurada no período:

| BALANÇOS PATRIMONIAIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares) | | | |
|--|--------|--------|-------------------------------------|
| ATIVO | 2006 | 2005 | PASSIVO |
| | 2006 | 2005 | |
| Circulante | 1.552 | 1.747 | Circulante |
| Disponibilidades | 111 | 87 | Fornecedores |
| Bancos conta movimento | 18 | 3 | Distribuição de rendimentos a pagar |
| Aplicações financeiras | 93 | 84 | Contas a pagar |
| Créditos | 1.441 | 1.660 | Patrimônio Líquido |
| Alugueiros a receber | 1.435 | 1.658 | Quotas integralizadas |
| Impostos a recuperar | 6 | - | Reserva de reavaliação |
| Outras contas a receber | - | 2 | Redução do patrimônio líquido |
| Permanente | 71.794 | 73.039 | Lucros acumulados |
| Imóveis para renda | 71.794 | 73.039 | |
| Total | 73.346 | 74.786 | Total |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

| DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares) | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------|--------|------------------------|------|-------------------------------|---------|-------------------|---------|-------|--------|
| | Quotas integralizadas | | Reserva de reavaliação | | Redução do patrimônio líquido | | Lucros acumulados | | Total | |
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| Saldo em 1º de Janeiro de 2005 | | 40.000 | | - | | (4.269) | | 278 | | 36.009 |
| Reserva constituída no exercício | | - | 38.569 | - | - | - | - | - | - | 38.569 |
| Redução do patrimônio líquido | | - | - | - | (817) | - | 817 | - | - | - |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | - | 8.003 | 8.003 | - | - |
| Resultado distribuído no exercício | | - | - | - | - | - | (8.584) | (8.584) | - | - |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2005 | | 40.000 | 38.569 | - | (5.086) | - | 514 | 73.997 | | |
| Realização da reserva de reavaliação | | - | (657) | - | - | - | 657 | - | - | - |
| Redução do patrimônio líquido | | - | - | - | (588) | - | 588 | - | - | - |
| Lucro líquido do exercício | | - | - | - | - | - | 7.106 | 7.106 | - | - |
| Resultado distribuído no exercício | | - | - | - | - | - | (8.570) | (8.570) | - | - |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2006 | | 40.000 | 37.912 | - | (5.674) | - | 295 | 72.533 | | |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares)

1. Contexto Operacional - O Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores e Mobiliários, foi constituído em 7 de dezembro de 1999, nos termos da Instrução CVM nº 205, de 14 de janeiro de 1994, da Comissão de Valores Mobiliários, com o objetivo exclusivo de adquirir e participar da implantação, desenvolvimento e exploração de parte do empreendimento imobiliário denominado "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", localizado na Avenida Higienópolis, nº 618, e Rua Dr. Veiga Filho, nº 133, Bairro de Higienópolis, São Paulo, Estado de São Paulo. Conforme o contrato de Compromisso Condicionado de Compra e Venda de Frações Ideais de Bens Imóveis em Caráter Fiduciário, firmado entre o Fundo e Plaza Shopping Empreendimentos Ltda., nos primeiros 36 meses de operação, o Fundo tinha garantido o aluguel mínimo de 1,25% sobre o valor investido (R\$ 40.000), perfazendo um aluguel mínimo garantido de R\$ 500. A garantia de aluguel mínimo expirou parcialmente em dezembro de 2002 (50%), fevereiro de 2003 (25%) e maio de 2003 (25%). A partir de maio de 2003, a receita de aluguel representa exclusivamente o percentual de participação no empreendimento, equivalente a 25%, sobre o resultado apurado pelo Shopping e pelo Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis. Conforme deliberado pelos quotistas na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 23 de junho de 2003, as quotas do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado através do SOMA - Sociedade Operadora do Mercado de Ativos. Em 8 de agosto de 2003, houve o lançamento da negociação das quotas do SOMA. **2. Apresentação das Demonstrações Contábeis** - As demonstrações contábeis são preparadas de acordo com as práticas contábeis previstas nas Instruções CVM nºs 205/94, 206/94 e legislação subsequente, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. **3. Principais Práticas Contábeis** - Destacam-se os seguintes procedimentos adotados: **a. Resultado do exercício** - É apurado pelo regime contábil de competência. **b. Ativo circulante** - Demontrado pelos valores de realização incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidas. **c. Ativo permanente - Imóveis para Renda** - As aplicações em imóveis para renda são avaliadas pelo custo de aquisição e/ou incorridos em sua construção, reavaliados em 2005 e 2003. A depreciação é calculada linearmente à taxa compatível com a vida útil remanescente do bem (2,04% a.a.). **d. Passivo circulante** - Demontrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. **4. Imóveis para Renda** - Representam uma participação de 25% no imóvel onde se instalou o "Condomínio Comercial Shopping Pátio Higienópolis", destinado ao centro comercial de compras, do tipo "shopping center", com 5 andares e 4 subsolos, 249 lojas comerciais, área destinada a entretenimento com 6 cinemas e 1 teatro e área de

estacionamento com, aproximadamente, 1.350 vagas para automóveis, correspondente a uma fração ideal de 98,3083% do terreno do condomínio e área construída de 70.616,49 m². O valor contábil e de mercado dos imóveis para renda podem ser assim demonstrados:

| Tx. Anual de depreciação | Custo | 2006 | | 2005 | |
|--------------------------|-------|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | | Reavaliação | Valor Contábil | Valor Contábil | Valor Contábil |
| | | 8.605 | 9.628 | 18.233 | 18.233 |
| Terrenos | | | 28.941 | 54.806 | 54.806 |
| Edificações | 2,27% | 25.865 | - | - | - |
| Depreciação | | (1.245) | (1.245) | - | - |
| Acumulada | | - | - | - | - |
| Totais | | 33.225 | 38.569 | 71.794 | 73.039 |

O valor de mercado dos bens em 31 de dezembro de 2006 está suportado por laudo emitido por PLANE - Engenharia e Consultoria S.C. Ltda, datado de 30 de dezembro de 2005 que leva em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente. O procedimento utilizado para avaliação técnica segue os preceitos da norma NBR - 5676/90 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. **5. Taxa de Administração** - Pela prestação de serviços de administração do Fundo, o Administrador recebe a quantia equivalente a 2% dos rendimentos distribuídos pelo Fundo.

| | Despesas com taxa de administração | | % sobre o patrimônio líquido médio anual | |
|------|------------------------------------|------|--|------|
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| 2006 | 137 | 0,19 | | |
| 2005 | 137 | 0,35 | | |

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2006 e 2005.

6. Política de Distribuição de Resultado - O artigo 1º, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, determina que, a partir do exercício financeiro de 1999, o Fundo deverá distribuir a seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base no balancete semestral ou balanço, encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. Quando distribuídos, os resultados são tributados na fonte pelo imposto de renda à alíquota de 20%. De acordo com o Regulamento do Fundo deverá distribuir a seus quotistas 100% (cem por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, cabendo a Assembleia Geral de Quotistas, decidir sobre o destino a ser dado à eventual parcela remanescente. A distribuição de disponibilidades efetuada em excesso à distribuição de resultados, será contabilizada diretamente à conta de patrimônio líquido e deverá constar de nota explicativa

| Semestre | Patrimônio Líquido | Distribuição de Resultado | Nº de Quotas | Valor Patrimonial | | Rentabilidade* |
|----------|--------------------|---------------------------|--------------|-------------------|----------|----------------|
| | | | | da Quota | da Quota | |
| 31.12.02 | 36.634.052 | 2.845.137 | 400.000 | 91,59 | (2,27%) | 6,39% |
| 31.12.03 | 36.659.986 | 2.378.427 | 400.000 | 91,65 | 0,07% | 7,63% |
| 31.12.04 | 36.009.103 | 7.167.595 | 400.000 | 90,02 | (1,78%) | 17,78% |
| 31.12.05 | 73.997.568 | 8.003.167 | 400.000 | 184,99 | 105,50% | 129,99% |
| 31.12.06 | 72.532.571 | 7.983.497 | 400.000 | 181,33 | (1,98%) | 9,60% |

* A rentabilidade apresentada considera, além da variação patrimonial da quota, os resultados e rendimentos distribuídos pelo fundo.

| VI. Relação de Encargos do Fundo e Obrigações Contraídas no Período | | | |
|---|--------------------|--------------------|--|
| Período | 01.01 a 30.06.2005 | 01.07 a 31.12.2005 | |
| PL Médio | 35.499.673 | 38.591.540 | |

Encargos

| | | (%) | | (%) |
|-----------------------|------------------|-------------|------------------|-------------|
| Despesas Financeiras | 252.253 | 0,71 | 254.753 | 0,66 |
| Serviços de Terceiros | 71.415 | 0,20 | 65.673 | 0,17 |
| Tx. Administração | 24.465 | 0,07 | 21.114 | 0,05 |
| Taxa Custódia | 4.800 | 0,01 | 4.800 | 0,01 |
| Tx. Fiscalização CVM | 408.404 | 1,15 | 408.403 | 1,06 |
| Depreciação | 198.390 | 0,56 | 188.424 | 0,49 |
| Outras Despesas | 959.727 | 2,70 | 943.167 | 2,44 |
| Total | 1.298.555 | 3,78 | 1.409.081 | 3,78 |

* Os percentuais acima foram calculados com base no Patrimônio Líquido médio do semestre.

Obrigações Contraídas no Período

| | | |
|----------------------------------|-----------------------|--------|
| Rio Bravo Investimentos S/A DTVM | Taxa de Administração | 10,741 |
| Contas a pagar | Prestação de serviço | 2,645 |

VII. Outras Informações - Em atendimento a Instrução nº 381 da CVM - Comissão de Valores Mobiliários, informamos que não foi efetuado nenhum pagamento por serviços prestados pela Trevisan Auditores Independentes, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras.

VIII. Agradecimentos - Agradecemos aos Senhores Quotistas a preferência e a credibilidade depositada em nossa instituição, colocando-nos ao inteiro dispor para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 16 de fevereiro de 2007

Rio Bravo Investimentos S/A DTVM

Diretor Responsável: **Luiz Eugênio Junqueira Figueiredo**

Contador Responsável: **João Delfino Serres Chaves** (CRC/SP 1RS015022/0-3 "S" SP)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005 (Valores expressos em milhares)

| | 2006 | 2005 |
|-------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| | Receita de Locação de Imóveis | 9.803 |
| Receita Líquida | 9.803 | 9.895 |
| Custo dos Imóveis Locados | (1.613) | (1.029) |
| Lucro bruto | 8.190 | 8.866 |
| Outras Receitas Operacionais | | |
| Receitas de aplicações financeiras | 11 | 11 |
| Despesas Operacionais | | |
| Despesas administrativas | (1.094) | (874) |
| Despesas financeiras | (1) | - |
| Lucro Líquido do Exercício | 7.106 | 8.003 |
| Quantidade de quotas em circulação | 400.000 | 400.000 |
| Lucro Líquido por Quota | 17,77 | 20,01 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2006 E 2005 - MÉTODO DIRETO (Valores expressos em milhares)

| | 2006 | 2005 |
|--|---|---------|
| | Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais | |
| Recebimento de receitas de alugueiros | 9.848 | 9.528 |
| Pagamento da taxa de administração | (136) | (137) |
| Pagamento de fornecedores materiais e serviços | (1.099) | (774) |
| Pagamento de outros gastos operacionais | (72) | (31) |
| Recebimento de receitas de aplicações financeiras | 7 | 10 |
| Pagamento de despesas financeiras | (1) | - |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | 8.547 | 8.596 |
| Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento | | |
| Pagamento de resultados e rendimentos | (8.523) | (8.565) |
| Caixa Líquido das Atividades de Financiamento | (8.523) | (8.565) |
| Aumento/Redução Líquido de Caixa e Equivalente de Caixa | 24 | 31 |
| Caixa e Equivalente de Caixa - Início do Período | 87 | 56 |
| Caixa e Equivalente de Caixa - Final do Período | 111 | 87 |
| Reconciliação do Resultado com o Lucro Líquido do Exercício | | |
| Depreciações | 1.246 | 817 |
| Provisões | 153 | 144 |
| Variações de alugueiros e contas a receber | 45 | (367) |
| Variação de contas ativas relacionadas com receitas | (4) | (1) |
| Variação de contas passivas relacionadas com despesas | 1 | - |
| Caixa Líquido das Atividades Operacionais | 8.547 | 8.596 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

especifica, que esclareça adequadamente a procedência dos seus valores. Os rendimentos auferidos no exercício serão distribuídos aos quotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente, ou se for o caso, no primeiro dia útil seguinte, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o limite estabelecido, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Quotistas. Os valores propostos para distribuição foram calculados como segue:

| | 2006 | 2005 |
|--|--|---------|
| | Base de cálculo - fluxo de caixa operacional | 8.547 |
| Resultado mínimo a distribuir - 100% | 8.547 | 8.596 |
| Distribuição proposta para o exercício | | |
| Lucro líquido do exercício | 7.106 | 8.003 |
| Realização da reserva de reavaliação | 657 | - |
| Lucro de exercícios anteriores | 514 | 278 |
| Redução do patrimônio líquido | 588 | 817 |
| Lucro não distribuído no exercício | (295) | (514) |
| Distribuição proposta para o exercício | 8.572 | 8.584 |
| Distribuição de resultados e rendimentos | | |
| Exercício anterior | 751 | 732 |
| Distribuição proposta no semestre | 8.572 | 8.584 |
| Distribuição paga no exercício | (8.523) | (8.565) |
| Saldo pendente de distribuição | 800 | 751 |

7. Patrimônio Líquido - O patrimônio líquido está representado por 400.000 quotas, com valor nominal de R\$ 100, totalizando R\$ 40.000. As quotas estão totalmente emitidas e integralizadas.

LUIZ EUGENIO JUNQUEIRA FIGUEIREDO - Diretor Responsável **JOÃO DELFINO SERRES CHAVES** - Contador - CRC/SP 1RS015022/0-3 "S" SP

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

ao administrador e quotistas

Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis (Administrado por Rio Bravo Investimentos S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

1. Examinamos os balanços patrimoniais do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa correspondentes aos exercícios findos naquelas datas, elaboradas sob a responsabilidade do Administrador do Fundo. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações contábeis.

2. Nossos exames foram conduzidos de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendem: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos do Fundo, (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados e (c) a avaliação das práticas e estimativas contábeis mais representativas adotadas pelo administrador do fundo, bem como da apresentação das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações contábeis referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes a posição patrimonial e

financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis em 31 de dezembro de 2006 e de 2005, o resultado de suas operações, as mutações do patrimônio líquido e o fluxo de caixa referente aos exercícios findos naquelas datas, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Porto Alegre, 30 de janeiro de 2007.

Paulo Ricardo Pinto Alaniz
Sócio-contador
CRC 1RS042460/0-3
BDO Trevisan Auditores Independentes
CRC 2 SP013439/0-5 "S" RS

BDO
BDO Trevisan

11.12 Termo de Cessão de Direitos de Direitos de Subscrição

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE SUBSCRIÇÃO

Pelo presente instrumento particular, de um lado,

[completar], [qualificação], residente e domiciliado na [endereço] (adiante denominado simplesmente "Cedente") (ou, no caso de ser pessoa jurídica: [razão social], sociedade empresária com sede na [endereço], inscrita no CNP/MF sob nº [completar], neste ato representado por seu(s) representante(s) legal(is) [completar]);

e, de outro lado

[completar], [qualificação], residente e domiciliado na [endereço] (adiante denominado simplesmente "Cessionário") (Cedente e Cessionário adiante denominados em conjunto "Partes" e isoladamente "Parte")

CONSIDERANDO

- (i) Que o Cedente é quotista do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis ("FII Higienópolis");
- (ii) Que em função de sua condição de quotista, o Cedente é titular do direito de preferência na subscrição de novas quotas do FII Higienópolis, nos termos e condições do Regulamento do FII Higienópolis, a serem emitidas por ocasião da 5ª Emissão de Quotas do referido fundo ("Direitos de Subscrição");
- (iii) Que o Cedente deseja ceder seus Direitos de Subscrição, nos termos e condições deste instrumento; e
- (iv) Que o Cessionário deseja adquirir os Direitos de Subscrição oferecidos pelo Cedente, nos termos e condições deste instrumento.

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Cessão de Direito de Subscrição ("Termo de Cessão"), que se regerá pelas seguintes Cláusulas e Condições:

CLÁUSULAS

1. Constitui objeto do presente instrumento a cessão irrevogável e irretroatável do Direito de Subscrição de [completar] quotas do FII Higienópolis, pelo preço descrito na Cláusula Segunda do presente instrumento.
2. O preço de aquisição pelos Direitos de Subscrição objeto do presente instrumento é de [completar preço], dando o Cedente plena, geral e rasa quitação, sem nada mais tendo o que reclamar.
3. Cada Parte declara e garante à outra que
 - (i) não se encontra impedida de realizar o presente negócio;
 - (ii) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar a presente cessão;
 - (iii) esta cessão é validamente celebrada e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
 - (iv) está apta a cumprir as obrigações previstas nesta cessão e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
 - (v) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar esta cessão e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

- (vi) as discussões sobre o objeto contratual desta cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
 - (vii) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi devidamente assistida na negociação.
4. O descumprimento de qualquer estipulação desta cessão acarretará multa de [completar]% sobre o preço descrito na Cláusula 2. acima.
 5. Nenhuma liberalidade das Partes em exigir seus direitos relativos ao presente instrumento poderá ser considerada como novação.
 6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.
 7. O presente Termo de Cessão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, seus herdeiros e sucessores.
 8. As Partes elegem o Foro da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir os eventuais conflitos decorrentes do presente Termo de Cessão, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.
 9. O presente Termo de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a cessão em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, [data]

CEDENTE

CESSIONÁRIO

Testemunhas:

Nome:
CPF:
RG:

Nome:
CPF:
RG:

A PARTE QUE NÃO COMPARECER PESSOALMENTE AO ESCRITURADOR (BANCO ITAÚ S/A) DEVERÁ FAZER-SE REPRESENTAR POR PROCURADOR OU MEDIANTE A ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO COM FIRMA RECONHECIDA.

11.13 Comunicação de Depósito para Reservas

COMUNICAÇÃO DE DEPÓSITO

Eu, _____, inscrito no CPF _____, venho através desta confirmar aos senhores que nesta data efetuei depósito identificado na conta corrente nº [completar] da Rio Bravo Investimentos S/A - DTVM, mantida no Banco Itaú, na agência conforme indicado em seu prospecto no valor de R\$ _____, pertinente à 5ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Pátio Higienópolis, a fim de viabilizar minha reserva de Sobras das Sobras, na forma descrita e caracterizada no prospecto, ao valor de R\$ 187,02 (cento e oitenta e sete reais e dois centavos) por quota.

Havendo devolução, favor depositar os valores na conta de minha titularidade mantida no Banco _____, agência _____, conta _____. Estou ciente de que na eventualidade de haver excedente os valores serão devolvidos sem qualquer remuneração.

[Local], [data]

Endereço:

Tel:

Fax:

Esta confirmação de depósito deverá ser encaminhada a Rio Bravo no e-mail contato@riobravo.com.br ou por meio de fax nº 011 2107-6659 até às 24:00 h (horário de Brasília) do último dia para a Subscrição das Sobras das Sobras.

O quotista será comunicado pela Rio Bravo do recebimento da presente Comunicação de Depósito pelo e-mail ou telefone indicado até as 11:00 h (horário de Brasília) do dia posterior ao último dia das Sobras das Sobras. Caso este não receba mencionada comunicação, deverá entrar em contato com a Rio Bravo entre 11:00 h e 15:00 h (horário de Brasília).