

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO DO  
**AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF nº 13.873.457/0001-52

Administrado por  
**Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

No montante de até

**R\$ 75.250.000,00**

(setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais)

Código ISIN nº BRAEFICTF002

O AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") está realizando sua primeira emissão ("1ª Emissão") através de uma oferta pública de distribuição de até 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) cotas ("Cotas"), nominativas-escriturais, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão"), na data da primeira integralização ("Data de Emissão") que compreendem a distribuição pública primária de Cotas do Fundo ("Oferta"), perfazendo o valor total de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão ("Volume Total da Oferta"), e a quantidade mínima de 264.874 (duzentos e sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro) Cotas, perfazendo o valor mínimo de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão ("Volume Mínimo da Oferta"). Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas no mercado primário, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Montante Mínimo de Investimento"). A Oferta destina-se: (a) prioritariamente aos Empregados, (b) assim como aos investidores qualificados, assim definidos nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e (c) aos investidores não qualificados ("Público Alvo"). São pessoas vinculadas: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv) ("Pessoas Vinculadas"). Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários da AESAPAR ou da AELTDA. Os pedidos de reserva deverão ser feitos no período compreendido entre os dias 18 de outubro de 2011 a 08 de novembro de 2011 ("Período de Reserva"). O valor de cada Cota será atualizado diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas ("Data de Emissão"). As Cotas da 1ª Emissão que vierem a ser subscritas pelos Investidores (abaixo definido) serão integralizadas pelo Preço de Emissão atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas das provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização ("Preço de Integralização"). As Cotas efetivamente distribuídas terão sua liquidação no prazo de 3 (três) dias úteis após a publicação do Anúncio de Início ("Data da Liquidação"). A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434 ("Coordenador Líder") foi contratada para realizar a Oferta das Cotas.

O Fundo foi constituído pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, com sede na Avenida Paulista, nº 1.111, 2ª andar-parce, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40 ("Instituição Administradora"), através do "Regulamento do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", celebrado em 21 de junho de 2011 e registrado em 21 de junho de 2011, sob o nº 1.119.534, perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual aprovou a primeira emissão de cotas do Fundo, tendo sido alterado em 29 de agosto de 2011, por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 30 de agosto de 2011, sob o nº 1.125.360 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e em 28 de setembro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado na mesma data, sob o nº 1.127.911 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Regulamento"). O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta Primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2011/029, em 14 de outubro de 2011. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, tendo sido admitidas à negociação no referido ambiente em 12 de setembro de 2011, condicionado apenas à obtenção do registro da Oferta na CVM.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

"Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 71 a 75 para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas."

"É admissível o recebimento de reservas, a partir da data a ser indicada em aviso ao mercado, para subscrição (ou aquisição, conforme o caso), as quais somente serão confirmadas pelo subscritor (ou adquirente) após o início do período de distribuição."

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

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

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES



A data deste Prospecto Definitivo é 28 de outubro de 2011

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTOS DEFINITIVO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA.**

**AVISOS IMPORTANTES:**

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

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ ENTREGUE AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

NO ÂMBITO DA OFERTA QUALQUER INVESTIDOR DEVERÁ REALIZAR A SUA OFERTA DE AQUISIÇÃO DE COTAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES, MEDIANTE PEDIDO DE RESERVA ENTRE OS DIAS 18 DE OUTUBRO DE 2011 A 22 DE NOVEMBRO DE 2011. CONFORME O DISPOSTO NO ARTIGO 55 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NO CASO DA OFERTA CONTAR COM EXCESSO DE DEMANDA SUPERIOR EM UM TERÇO À QUANTIDADE DE COTAS OFERTADA, SERÁ VEDADA A COLOCAÇÃO DAS COTAS EM QUAISQUER PESSOAS VINCULADAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 E PARA O INVESTIDOR.

NÃO OBSTANTE, O FUNDO CONTARÁ COM O PAGAMENTO, PELA AELTDA, DO PRÊMIO DE LOCAÇÃO, QUE SE ESTENDERÁ ATÉ A DATA DO ÚLTIMO REPASSE PELO FUNDO, EM FAVOR DA AELTDA, DA ÚLTIMA PARCELA DO VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO, NOS TERMOS DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU DE FUNDOS GARANTIDORES.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS 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 DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

DEFINIÇÕES .....	7
------------------	---

### 1. SUMÁRIO

---

• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo.....	19
---	----

### 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---

• Características Básicas da Oferta .....	29
• Quantidade e Valores das Cotas.....	30
• Prazos de Distribuição .....	30
• Prazos de Subscrição e Integralização.....	30
• Negociação das Cotas .....	31
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta .....	31
• Público Alvo da Oferta .....	31
• Inadequação da Oferta a Investidores .....	32
• Suspensão e Cancelamento da Oferta .....	32
• Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo .....	32
• Órgão Deliberativo da Oferta .....	33
• Regime de Colocação .....	33
• Da Contratação das Instituições Participantes .....	33
• Recebimento de Reservas .....	36
• Plano da Oferta .....	37
• Cronograma Estimativo .....	37

### 3. VISÃO GERAL DO MERCADO

---

• Histórico do Setor de Fundos de Investimento Imobiliário.....	41
• Visão geral sobre a Anhanguera .....	44
• Histórico da Anhanguera.....	45
• Visão Geral sobre o Setor de Educação .....	50
• Aspectos Regulatórios do Setor de Educação .....	55

### 4. FATORES DE RISCO

---

• Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas.....	71
• Riscos Relacionados à Liquidez .....	71
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.....	71
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização.....	71
• Risco de Diluição.....	72
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos .....	72
• Risco de Desapropriação.....	72
• Risco de Sinistro .....	72
• Risco das Contingências Ambientais .....	72
• Risco de Despesas Extraordinárias .....	72
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo .....	73
• Riscos Tributários.....	73
• Risco Institucional .....	73
• Riscos Macroeconômicos Gerais .....	73
• Riscos do Prazo.....	73
• Risco Jurídico.....	74
• Riscos de Crédito .....	74
• Risco de Amortização Extraordinária Após a Aquisição dos Ativos Alvo.....	74

• Risco Imobiliário .....	74
• Riscos de Crédito Relacionado à AELTDA e aos Futuros Locatários.....	74
• Riscos Relativos à Locação dos Empreendimentos .....	77
• Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos.....	75
• Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade .....	75
• Demais Riscos .....	75

## **5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

• Base Legal .....	79
• Ativos Alvo do Fundo .....	79
• Características Básicas do Fundo .....	79
• Forma de condomínio .....	82
• Prazo .....	82
• Objeto do Fundo .....	83
• Política de Investimento.....	83
• Remuneração do Investimento .....	83
• Aluguel .....	84
• Prêmio de Locação .....	84
• Da utilização dos Recursos do Fundo .....	87
• Da amortização de Cotas do Fundo.....	87
• Representação do Fundo .....	87
• Taxas e Encargos do Fundo .....	88
• Características das Cotas .....	89

## **6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---

• Da Instituição Administradora .....	93
• Do Gestor .....	96
• Do Coordenador Líder.....	97

## **7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

---

• Política de investimento.....	101
• Investimentos e potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo .....	102
• Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta.....	103
• Critérios de Elegibilidade dos ativos do Fundo .....	111
• Rentabilidade esperada.....	112
• Critério de precificação dos ativos do Fundo .....	112
• Visão geral do processo de investimento .....	112

## **8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

• Condições do Contrato .....	115
• Relações do Fundo com o Coordenador Líder .....	115
• Procedimentos da Distribuição .....	115
• Contrato de Garantia de Liquidez .....	118
• Destinação dos Recursos .....	118

## **9. TRIBUTAÇÃO**

---

• Tributação do Fundo .....	121
• Tributação dos Investidores .....	121
• Tributação do IOF/Títulos .....	122
• Tributação do IOF/Câmbio .....	122

## **10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

- Taxa de Administração ..... 125
- Remuneração do Gestor ..... 125
- Disposições Gerais ..... 125

## **11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

---

- Informações sobre as Partes ..... 129
- Relacionamento entre as Partes ..... 130
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo ..... 147

## **12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

- Informações aos Cotistas ..... 151
- Remessa de Informações à CVM ..... 151

## **13. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---

- Esclarecimentos a respeito da Oferta ..... 155

## **14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

- Atendimento aos Quotistas ..... 159

## **15. ANEXOS**

---

- Anexo I: Instrumento de Constituição do Fundo ..... 163
- Anexo II: Regulamento Consolidado do Fundo ..... 167
- Anexo III: Declaração do Coordenador Líder ..... 243
- Anexo IV: Declaração da Instituição Administradora ..... 247
- Anexo V: Modelo do Boletim de Subscrição ..... 251
- Anexo VI: Estudo de Viabilidade do Fundo ..... 267
- Anexo VII: Laudo de Avaliação do Imóvel Campinas ..... 345
- Anexo VIII: Laudo de Avaliação do Imóvel Cuiabá ..... 385
- Anexo IX: Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Campinas ..... 421
- Anexo X: Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Cuiabá ..... 429
- Anexo XI: Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Campinas ..... 437
- Anexo XII: Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Cuiabá ..... 445

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DEFINIÇÕES

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

<u>“1ª Emissão”</u> :	A distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 400.
<u>“AELTDA”</u> :	Ananguera Educacional Ltda., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº. 05.808.792/0001-49, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181.
<u>“AESAPAR”</u> :	Ananguera Educacional Participações S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.310.392/0001-46, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, sala nº 06, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181.
<u>“Alocação Especial aos Empregados”</u> :	Alocação prioritária do percentual de até 100% (cem por cento) das Cotas aos Empregados. Os Empregados que desejarem subscrever e/ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta podem realizar seus investimentos mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva, assinalando sua condição de Empregado.
<u>“Ananguera”</u>	A AESAPAR, suas controladas e/ou subsidiárias, diretas e indiretas, dentre elas a AELTDA.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u> :	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser publicado nos termos do artigo 29 de Instrução CVM 400.
<u>“Anúncio de Início”</u> :	Anúncio de início da Oferta, a ser publicado na forma do Artigo 52 da Instrução CVM 400.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 79 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u> :	(i) o Imóvel Campinas, o Imóvel Cuiabá e os demais imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para a AELTDA mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; e (ii) Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.
<u>“Ativos de Investimento”</u> :	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha.

“ <u>Auditor Independente</u> ”:	PWC Auditores Independentes, Avenida Francisco Matarazzo, 1400 - Torre Torino, CEP 05001-903 São Paulo/SP, Telefone: (11) 3674-3888, Fax: (11) 3674-2088 E-mail: <a href="mailto:antonio.fossa@br.pwc.com">antonio.fossa@br.pwc.com</a> Website: <a href="http://www.pwc.com/br">http://www.pwc.com/br</a>
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	Aviso ao Mercado da Oferta, que será publicado na forma do Artigo 53 da Instrução CVM 400.
“ <u>BM&amp;FBOVESPA</u> ”:	BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	É o boletim de subscrição das Cotas do Fundo, cujo modelo encontra-se anexo ao presente Prospecto Definitivo na forma do Anexo V.
“ <u>Carta Convite</u> ”:	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da BM&FBOVESPA, convidar as instituições participantes a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.
“ <u>CBLC</u> ”:	Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia, incorporada pela BM&FBOVESPA na data base de 31 de agosto de 2008.
“ <u>Compromissos de Venda e Compra</u> ”:	O Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e o Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, quando referidos em conjunto.
“ <u>Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas</u> ”:	Compromisso de Venda e Compra do Imóvel Campinas, formalizado em 30 de junho de 2011, e posteriores aditamentos, pelo Fundo e pela AESAPAR.
“ <u>Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá</u> ”:	Compromisso de Venda e Compra do Imóvel Cuiabá, formalizado em 30 de junho de 2011, e posteriores aditamentos, pelo Fundo e pela AESAPAR.
“ <u>Condição Suspensiva Prêmio de Locação Empreendimento Campinas</u> ”:	Sem prejuízo de os termos do Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Campinas já vincularem as Partes signatárias desde a data de celebração, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à (i) integralização mínima de 492.813 cotas emitidas pelo Fundo no âmbito da Oferta, totalizando o montante de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais); (ii) pagamento do Preço, conforme definido no Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e (iii) lavratura da escritura pública.
“ <u>Condição Suspensiva Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá</u> ”:	Sem prejuízo de os termos do Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá já vincularem as Partes signatárias desde a data de celebração, este instrumento encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à (i) integralização mínima de 264.874 cotas

	emitidas pelo Fundo no âmbito da Oferta, totalizando o montante de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais) e máxima de R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões duzentos e oitenta e um mil duzentos reais) ou a captação do Volume Total da Oferta; (ii) pagamento do Preço, conforme definido no Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá e (iii) lavratura da escritura pública.
<u>“Condições Suspensivas Prêmios de Locação”:</u>	A Condição Suspensiva Prêmio de Locação Empreendimento Campinas e a Condição Suspensiva Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá, quando referidas em conjunto.
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS - FIL, celebrado em 29 de setembro de 2011, entre a Instituição Administradora e o Coordenador Líder.
<u>“Contrato de Gestão”:</u>	Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FIL, celebrado entre a Instituição Administradora e o Gestor em 31 de agosto de 2011.
<u>“Contratos de Locação Atípica”:</u>	O Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas e o Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá, quando referidos em conjunto. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no item Contrato de Locação, da Seção Características Básicas do Fundo, na página 84 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas”:</u>	Contrato de locação atípica do Empreendimento Campinas celebrado entre o Fundo, na qualidade de locador, a AELTDA, na qualidade de locatária, e a AESAPAR, na qualidade de fiadora, em 30 de junho de 2011, na modalidade “built-to-suit”.
<u>“Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá”:</u>	Contrato de locação atípica do Empreendimento Cuiabá, celebrado entre o Fundo, na qualidade de locador, a AELTDA, na qualidade de locatária, e AESAPAR, na qualidade de fiadora, em 30 de junho de 2011, na modalidade “built-to-suit”.
<u>“Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação”:</u>	O Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Campinas e o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá, quando referidos em conjunto, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação.
<u>“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Campinas”:</u>	Contrato firmado entre o Fundo, a AELTDA e a AESAPAR, na qualidade de controladora e fiadora da AELTDA, em 30 de junho de 2011, e posteriores aditamentos, como condição para a celebração dos Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela AESAPAR ao Fundo.

<u>“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá”:</u>	Contrato firmado entre o Fundo, e a AELTDA e a AESAPAR, na qualidade de controladora e da fiadora da AELTDA, em 30 de junho de 2011, e posteriores aditamentos, como condição para a celebração dos Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Cuiabá, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela AESAPAR ao Fundo.
<u>“Coordenador Líder”:</u>	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, será a instituição financeira que irá atuar na qualidade de coordenador líder de Cotas do Fundo.
<u>“Cotas”:</u>	As cotas de emissão do Fundo.
<u>“Cotas Remanescentes”:</u>	As Cotas que não tenham sido objeto de reserva pelos Empregados.
<u>“Cotistas”:</u>	Os Empregados, os investidores qualificados e não qualificados que vierem a adquirir as Cotas do Fundo.
<u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	Critérios a serem observados exclusivamente pelo Gestor, quando da aquisição dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão descritos no Anexo I do Regulamento e no item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo” da Seção “Política de Investimento” na página 111 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Custodiante”:</u>	Instituição Administradora ou instituição de primeira linha, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>“CVM”:</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data da Liquidação”:</u>	Data da liquidação das cotas subscritas pelos investidores, prevista no cronograma estimativo para 30 de novembro de 2011.
<u>“Data de Cálculo”:</u>	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas ao Cotista.
<u>“Data de Emissão”:</u>	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<u>“Data de Início do Prazo Locatício Campinas”</u>	Data da lavratura da escritura pública de aquisição do Imóvel Campinas.
<u>“Data de Início do Prazo Locatício Cuiabá”</u>	Data da lavratura da escritura pública de aquisição do Imóvel Cuiabá.
<u>“Demais Investidores”</u>	Os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM 409, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, bem como os investidores não qualificados que não se enquadrem no conceito de Empregados.
<u>“Dia Útil”:</u>	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
<u>“Direitos Reais”:</u>	Quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis.

<u>“Empreendimento Campinas”</u> :	<p>Campus universitário que será construído no Imóvel Campinas, de acordo com as especificações solicitadas pela AELTDA, e que será alugado pelo Fundo à AELTDA mediante a celebração do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas.</p>
<u>“Empreendimento Cuiabá”</u> :	<p>Campus universitário que será construído no Imóvel Cuiabá, de acordo com as especificações solicitadas pela AELTDA, e que será alugado pelo Fundo à AELTDA mediante a celebração do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá.</p>
<u>“Empreendimentos”</u> :	<p>O Empreendimento Campinas e o Empreendimento Cuiabá, quando referidos em conjunto.</p>
<u>“Empregados”</u> :	<p>As pessoas que figurem como empregados, diretores estatutários, e demais pessoas assim assemelhadas da AESAPAR ou da AELTDA, suas controladas ou controladoras, que tenham esta condição em 10 de setembro de 2011. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários da AESAPAR ou da AELTDA. Os Empregados que tenham esta condição devem indicar, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada.</p>
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	<p>São os custos e despesas descritas no item 11.1. do Regulamento e na Seção “Taxas e Encargos do Fundo” na página 88 deste Prospecto Definitivo, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.</p>
<u>“Encerramento do Período de Reserva”</u> :	<p>O último dia útil permitido para realização de Pedido de Reserva por parte dos Investidores, qual seja, o dia 22 de novembro de 2011.</p>
<u>“Escriturador de Cotas” ou “Banco Escriturador”</u> :	<p>Instituição Administradora ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pela Instituição Administradora, para prestar serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo.</p>
<u>“Escrituras de Venda e Compra”</u> :	<p>Escrituras de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizadas pela Instituição Administradora e pelos vendedores de tais Ativos Alvo.</p>
<u>“Fundo”</u> :	<p>AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII.</p>
<u>“Gestor”</u> :	<p>XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.625.200/0001-89.</p>
<u>“Imóvel Campinas”</u> :	<p>Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em duas glebas de terras, totalizando uma área de 96.435,16 m<sup>2</sup> (noventa e seis mil quatrocentos e trinta e cinco inteiros e dezesseis centésimos de metros quadrados), as quais se encontram descritas e caracterizadas nas matrículas nº. 163.278 (com área total de 57.367,62 m<sup>2</sup>) e 169.279 (com área total de 39.067,54 m<sup>2</sup>) do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.</p>

“ <u>Imóvel Cuiabá</u> ”:	Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em um lote de terras, totalizando uma área de 25.000,00 m <sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados), o qual se encontra descrito e caracterizado na matrícula nº 76.916 do 5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Cuiabá, Comarca de Cuiabá/MT.
“ <u>Imóveis</u> ”:	O Imóvel Campinas e o Imóvel Cuiabá quando referidos em conjunto.
“ <u>Instituição Administradora</u> ” ou “ <u>Administrador</u> ”:	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40.
“ <u>Instituições Participantes</u> ”:	O Coordenador Líder poderá contratar instituições participantes junto à BM&FBOVESPA para participarem da colocação das Cotas. A Instituição Participante 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.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>Instrumentos de Aquisição</u> ”:	Compromissos de Venda e Compra, Escrituras de Venda e Compra e outros instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizados pela Instituição Administradora e pelos promissários vendedores de tais Ativos Alvo.
“ <u>Investidores</u> ”:	Os Empregados e os Demais Investidores.
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Laudos de Avaliação</u> ”:	O Laudo de Avaliação Imóvel Campinas e o Laudo de Avaliação Imóvel Cuiabá, quando referidos em conjunto.
“ <u>Laudo de Avaliação Imóvel Campinas</u> ”:	Laudo de Avaliação do Imóvel Campinas, elaborado por Colliers International do Brasil, inscrita no CREA/SP sob nº 09318474, em 17 de novembro de 2010, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto Definitivo na forma do Anexo VII.

<u>“Laudo de Avaliação Imóvel Cuiabá”:</u>	Laudo de Avaliação do Imóvel Cuiabá, elaborado por Colliers International do Brasil, inscrita no CREA/SP sob nº 09318474, em 15 de agosto de 2011, cuja cópia encontra-se anexa ao presente Prospecto Definitivo na forma do Anexo VIII.
<u>“LCI”:</u>	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
<u>“Lei nº 8.245/1991”:</u>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/1993”:</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 10.931/2004”:</u>	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<u>“LCI”:</u>	Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004.
<u>“Montante Mínimo de Investimento”:</u>	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o montante de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1 do Regulamento.
<u>“Período de Pagamento de Prêmio de Locação”:</u>	Período iniciado a partir da implementação das Condições Suspensivas Prêmios Locação até a data do último repasse pelo Fundo, em favor da AELTDA, da última parcela do Valor Global do Investimento.
<u>“Pedidos de Reserva”:</u>	Os Pedidos de Reserva para a Oferta Pública Primária de Distribuição de Cotas da 1ª Emissão do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a serem formalizados pelos Investidores que pretenderem realizar a oferta de aquisição das Cotas durante o Período de Reserva.
<u>“Período de Reserva”:</u>	Período compreendido entre os dias 18 de outubro de 2011 e 22 de novembro de 2011, destinado à efetivação dos Pedidos de Reserva pelos Investidores junto ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes.
<u>“Pessoas Vinculadas”:</u>	(i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv).
<u>“Política de Investimentos”:</u>	A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada no item 3.2. e seguintes do Regulamento e na Seção “Política de Investimento” na página 101 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Prazo de Colocação”:</u>	Prazo de até 6 (seis) meses, contados a partir da publicação do Anúncio de Início.
<u>“Preço de Emissão”:</u>	É o valor nominal da Cota, de R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.

“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	Preço de Emissão atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.
“ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	Prêmio de locação disciplinado nos Contratos de Pagamentos de Prêmios de Locação, a ser pago ao Fundo pela AELTDA no Período de Pagamento de Prêmio de Locação.  Para maiores informações acerca do Prêmio de Locação, vide o item “Prêmio de Locação”, da Seção “Características do Fundo”, na página 84 deste Prospecto Definitivo.
“ <u>Público Alvo</u> ”:	A Oferta destina-se: (a) prioritariamente aos Empregados, (b) assim como aos investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, e (c) aos investidores não qualificados.
“ <u>Regulamento</u> ”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 21 de junho de 2011, e registrado em 21 de junho de 2011, sob o nº 1.119.534, perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, o qual foi alterado em 29 de agosto de 2011, por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 30 de agosto de 2011, sob nº 1.125.360 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e em 28 de setembro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado na mesma data, sob o nº 1.127.911 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e que se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo na forma do Anexo II.
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1. do Regulamento e na página 125 deste Prospecto Definitivo.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1 do Regulamento e na página 20 deste Prospecto Definitivo.
“ <u>Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição</u> ”:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelas Instituições Participantes, representadas pela BM&FBOVESPA na forma do mandato outorgado na Carta Convite.



<p><u>“Termo de Adesão ao Regulamento”:</u></p>	<p>Os termos de adesão ao Regulamento a serem assinados pelos Investidores, declarando sua adesão ao Regulamento do Fundo, a ser assinado quando da assinatura dos Boletins de Subscrição.</p>
<p><u>“Títulos e Valores Mobiliários”:</u></p>	<p>Os títulos e valores mobiliários descritos no Artigo 45 da Instrução CVM 472, que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.</p>
<p><u>“Valor Global do Investimento”</u></p>	<p>O Valor Global do Investimento Campinas e o Valor Global do Investimento Cuiabá, quando referidos em conjunto.</p>
<p><u>“Valor Global do Investimento Campinas”:</u></p>	<p>Os custos totais para a (i) aquisição do Imóvel Campinas e (b) edificação do Empreendimento Campinas.</p>
<p><u>“Valor Global do Investimento Cuiabá”:</u></p>	<p>Os custos totais para a (i) aquisição do Imóvel Cuiabá e (b) edificação do Empreendimento Cuiabá.</p>
<p><u>“Volume Mínimo da Oferta”:</u></p>	<p>O volume mínimo da Oferta será de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão, representado por 264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil oitocentas e setenta e quatro) Cotas.</p>
<p><u>“Volume Total da Oferta”:</u></p>	<p>O volume total da Oferta será de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, representado por 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas.</p>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **1. SUMÁRIO**

---

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. SUMÁRIO

### RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao potencial Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 75 deste Prospecto Definitivo.

<b>Nome do Fundo</b>	AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
<b>Instituição Administradora</b>	É a Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Coordenador Líder</b>	É a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.  O Coordenador Líder poderá contratar Instituições Participantes para participar da Oferta, as quais atuarão sob a coordenação do Coordenador Líder e com as quais serão celebrados Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Gestor</b>	É a XP Gestão de Recursos Ltda.
<b>Banco Escriurador</b>	É a própria Instituição Administradora.
<b>Quantidade Máxima de Cotas</b>	Até 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas.
<b>Volume Total da Oferta</b>	Até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão.
<b>Quantidade Mínima de Cotas</b>	264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil oitocentas e setenta e quatro) Cotas.
<b>Volume Mínimo da Oferta</b>	R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão.
<b>Montante Mínimo e Máximo de Investimento por Investidor</b>	Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. Não haverá montante máximo de investimento por Investidor.
<b>Valor Nominal Unitário das Cotas</b>	R\$ 100,00 (cem reais), na Data de Emissão.
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores Esforços.
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b>	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

<b>Taxa de Administração e Taxa de Gestão</b>	<p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual inclui: (i) Taxa de Administração e Custódia, e (ii) Taxa de Gestão.</p> <p>O valor mínimo da Taxa de Administração e Custódia será de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.</p> <p>A “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo a qual não sofrerá qualquer reajuste.</p> <p>A Taxa de Administração e Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.</p> <p>A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.</p> <p>As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão, conforme o caso, sobre o valor do Patrimônio Líquido, e serão pagas mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.</p> <p>Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 11.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.</p>
<b>Objeto / Prazo</b>	<p>Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, de prazo indeterminado.</p>
<b>Objetivo</b>	<p>O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.</p>
<b>Destinação dos Recursos da Oferta</b>	<p>Os recursos que serão captados com a Oferta serão destinados à aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóvel Campinas e Imóvel Cuiabá) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá.</p>

Adicionalmente, parte dos recursos captados serão utilizados para o pagamento dos custos de estruturação do Fundo e da Oferta, distribuição das Cotas e da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá.

O Investidor deve observar que, na hipótese de não ser captado o Volume Total da Oferta, a capacidade de investimento do Fundo será reduzida, hipótese em que poderá ser adquirido apenas um dos Imóveis e edificado apenas um dos Empreendimentos, observado que:

Caso seja captado o montante de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais) a R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais), apenas o terreno localizado na cidade de Cuiabá (Imóvel Cuiabá) será adquirido e o Empreendimento Cuiabá edificado.

Caso seja captado o montante de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões duzentos e oitenta e um mil trezentos reais) a R\$75.249.900,00 (setenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e nove mil e novecentos reais), apenas o terreno localizado na cidade de Campinas (Imóvel Campinas) será adquirido e o Empreendimento Campinas edificado.

Caso seja captado o Volume Total da Oferta, ambos os terrenos (Imóveis) serão adquiridos e ambos os Empreendimentos serão edificados pelo Fundo.

Assim, poderá ocorrer evento de amortização antecipada das Cotas, na hipótese de haver um excedente de recursos no Fundo após a Instituição Administradora realizar a aquisição do respectivo ativo, de acordo com a ordem estabelecida nos parágrafos acima.

O Fundo utilizará exclusivamente os recursos decorrentes da Oferta para realizar a aquisição dos Imóveis e a posterior edificação dos Empreendimentos. Não existem fontes alternativas de recursos para a aquisição dos Imóveis e a edificação dos Empreendimentos, além da presente Oferta. Assim, caso a Oferta não consiga atingir o Volume Total da Oferta, o Fundo não contará com fontes alternativas para o desenvolvimento de ambos os Empreendimentos.

**Para maiores informações vide a Seção “Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta” nas páginas 103 a 111 deste Prospecto Definitivo.**

#### **Prêmio de Locação**

Como condição de celebração do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, a AELTDA, empresa controlada pela AESAPAR, celebrou com o Fundo os Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio dos quais será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas nos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação, figurando a AESAPAR como fiadora da AELTDA em relação às obrigações assumidas nos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação. Todo o regimento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados nos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam no item “Prêmio de Locação”, da Seção “Características do Fundo”, na página 84 deste Prospecto Definitivo.

<p><b>Características das Cotas e Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural;</li> <li>ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;</li> <li>iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas;</li> <li>iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos 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, a serem pagos na forma do Regulamento. Não obstante, os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.</li> </ul> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.</p>
<p><b>Quóruns de deliberação e matérias de competência da Assembleia Geral de Cotistas</b></p>	<p>Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;</li> <li>II. Alteração do Regulamento do Fundo;</li> <li>III. Destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor;</li> </ul>



	<p>IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;</p> <p>V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;</p> <p>VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;</p> <p>VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;</p> <p>VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;</p> <p>IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;</p> <p>X. Aumento dos Encargos do Fundo;</p> <p>XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e</p> <p>XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.</p> <p>As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas, ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses listadas nos seguintes subitens, as quais dependerão de quórum qualificado: II, III, VI, VII, IX e XI, assim como as deliberações quanto à possibilidade de o Fundo praticar atos que configurem conflitos de interesse nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.</p>
<b>Aprovação da Oferta</b>	A Oferta foi aprovada pelo Regulamento, nos termos do item 8.3. e seguintes.
<b>Regime de Colocação</b>	Melhores esforços.
<b>Período de Reserva</b>	Período compreendido entre os dias 18 de outubro de 2011 e 22 de novembro de 2011.
<b>Procedimento de Distribuição</b>	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão, observando o Montante Mínimo de Investimento equivalente a 10 (dez) Cotas, realizar a reserva para a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes durante o Período de Reserva.

O Período de Reserva compreende os dias 18 de outubro de 2011 a 22 de novembro de 2011, no qual os Empregados, os investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, assim como os investidores não qualificados deverão formular os seus Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes.

A totalidade das Cotas será alocada prioritariamente aos Empregados. As Cotas que não forem alocadas na Alocação Especial aos Empregados serão destinadas aos Demais Investidores.

Os Demais Investidores devem, portanto, atentar para o fato de que caso a Oferta conte com Pedidos de Reserva feitos por Empregados em montante igual ou superior ao Volume Total da Oferta, poderá não haver Cotas Remanescentes, de modo que seus Pedidos de Reserva poderão não ser atendidos.

Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Empregados ser superior à quantidade total das Cotas, haverá rateio proporcional entre os Empregados ofertantes.

Na hipótese de, após realizada a Alocação Especial aos Empregados, a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Demais Investidores ser superior à quantidade de Cotas Remanescentes, haverá rateio proporcional entre os Demais Investidores ofertantes.

Os Empregados que tiverem interesse em participar da Oferta, através da Alocação Especial aos Empregados, devem fazê-lo no Período de Reserva e indicando sua condição de Empregado no campo adequado, no próprio Pedido de Reserva perante o Coordenador Líder e às Instituições Participantes, sob pena de, não o fazendo, ser considerado um Demais Investidor.

Iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na data de liquidação estabelecida no Boletim de Subscrição, de acordo com o Preço de Integralização aplicável.

Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários da AESAPAR ou da AELTDA. Os Investidores devem indicar, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade de Pessoa Vinculada.

Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes informarão a quantidade de Cotas subscritas aos investidores, por meio de seu endereço informado no Pedido de Reserva.

	<p>Para maiores informações acerca do procedimento de distribuição, vide o item “Da distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos”, da Seção “Procedimentos da Distribuição”.</p>
<b>Investidores</b>	Os Empregados e os Demais Investidores.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	São pessoas vinculadas: (i) administrador ou controlador do Administrador, (ii) administrador ou controlador do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes, (iii) administrador ou controlador do Gestor, (iv) vinculada à Oferta, ou (v) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), (iii), ou (iv).
<b>Data da Liquidação</b>	<p>A data na qual será realizada a primeira subscrição e integralização de Cotas do Fundo pelo Preço de Emissão, a qual está prevista para ocorrer no dia 30 de novembro de 2011.</p> <p>No entanto, caso o Coordenador Líder e o Administrador optem por realizar alguma liquidação após a Data da Liquidação, o preço de integralização das cotas será equivalente ao Preço de Emissão atualizado conforme variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas do ativo e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, deste a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.</p>
<b>Local de Admissão e Negociação das Cotas</b>	Mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
<b>Inadequação da Oferta</b>	O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” nas páginas 71 a 75 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

- Características Básicas da Oferta
- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo
- Órgão Deliberativo da Oferta
- Regime de Colocação
- Da Contratação das Instituições Participantes
- Recebimento de Reservas
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 75.250.000 (setenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, divididos em 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) de Cotas, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, sendo certo que cada Cotista deverá adquirir, no mínimo, 10 (dez) Cotas, totalizando o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão. O Volume Mínimo da Oferta será de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão, equivalentes a 264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil, oitocentas e setenta e quatro) Cotas.

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA

Espécie	Preço (R\$)	Montante Total	Montante Parcial	Montante Mínimo
Cotas	100,00 (*)	R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões, duzentos e cinquenta mil reais)	R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais)	R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais)
Quantidade de Cotas		752.500	492.813	264.874
Comissão de estruturação, coordenação e colocação		R\$ 2.633.750,00 (dois milhões, seiscentos e trinta e três mil, setecentos e cinquenta reais)	R\$ 1.724.846,00 (um milhão setecentos, e vinte e quatro mil, oitocentos e quarenta e seis reais)	R\$ 927.099,00 (novecentos e vinte e sete mil e noventa e nove reais)
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00 (oitenta e dois mil oitocentos e setenta reais)		
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)		R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)		
Assessoria Legal		R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)		
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis- Imóveis Campinas e Cuiabá		R\$ 606.800,00 (seiscentos e seis mil e oitocentos reais)	R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)	R\$ 106.800,00 (cento e seis mil e oitocentos reais)
Outras Despesas		R\$ 142.631,00 (cento e quarenta e dois mil seiscentos e trinta e um reais)		
Montante Total Líquido		R\$ 71.508.949,00 <sup>(1)</sup> (setenta e um milhões quinhentos e oito mil novecentos e quarenta e nove reais)	R\$ 46.555.949,00 <sup>(2)</sup> (quarenta e seis milhões quinhentos e cinquenta e cinco mil novecentos e quarenta e nove reais)	R\$ 24.953.000,00 <sup>(3)</sup> (vinte e quatro milhões novecentos e cinquenta e três mil reais)

(\*) O preço de R\$100,00 (cem reais) consiste no valor da Cota na Data de Emissão.

(\*\*) Custos estimados com a publicidade da Oferta.

<sup>(1)</sup> Sendo captado o Volume Total da Oferta, o montante líquido correspondente será destinado à aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóvel Campinas e Imóvel Cuiabá) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá.

- (2) Sendo captado o montante parcial de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais) a R\$75.249.900,00 (setenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e nove mil e novecentos reais), o montante líquido correspondente será destinado à aquisição do terreno localizado na cidade de Campinas (Imóvel Campinas) e para a edificação do empreendimento correspondente (Empreendimento Campinas).
- (3) Sendo captado o Volume Mínimo da Oferta a R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais), o montante líquido correspondente será destinado apenas à aquisição do terreno localizado na cidade de Cuiabá (Imóvel Cuiabá) e para a edificação do empreendimento correspondente (Empreendimento Cuiabá)

**Custo Unitário de Distribuição:** Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário de distribuição é de R\$ 4,97 por Cota, o que significa 4,97% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais); 5,53% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Parcial da Oferta de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais); e 5,79% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o valor da Cota na Data de Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).

**Taxa de Registro da Oferta:** A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 22 de junho de 2011.

O Investidor deve observar que os custos acima elencados são estimados, podendo variar até o momento do seu efetivo pagamento. Caso os custos sejam superiores aos estimados, poderá haver a diminuição do valor patrimonial das Cotas.

#### **QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS**

A presente Emissão é composta de até 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta reais), na Data de Emissão, podendo ser encerrada pela Instituição Administradora, caso se verifique a subscrição mínima de 264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil oitocentas e setenta e quatro) Cotas, no valor de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão.

#### **PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO**

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início.

#### **PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO**

As Cotas serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, no Prazo de Colocação máximo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início.

O volume mínimo de Cotas a serem subscritas por cada um dos Cotistas é de 10 (dez) Cotas, totalizando o Montante Mínimo de Investimento de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

A Oferta de Cotas será encerrada pelo Coordenador Líder, quando se verificar a subscrição da totalidade das Cotas, no Volume Total da Oferta, podendo ser encerrada, a qualquer momento, antes do término do Prazo de Colocação, a critério único e exclusivo do Coordenador Líder, caso se verifique a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

Caso no término do Prazo de Colocação não tenha sido atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos, na proporção correspondente as Cotas integralizadas por cada um dos investidores, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do término do Prazo de Colocação.



A Oferta poderá ser encerrada anteriormente ao Prazo de Colocação pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, anteriormente à data prevista, na hipótese de os investidores virem a comprometer a aquisição de Cotas em montante equivalente ao Volume Total da Oferta.

As Cotas objeto da 1ª Emissão serão integralizadas pelo Preço de Emissão, na Data da Liquidação. No entanto, caso o Coordenador Líder e o Administrador optem por realizar alguma liquidação após a Data da Liquidação, o preço de integralização será equivalente ao Preço de Emissão atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

Todas as Cotas serão integralizadas de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA, devendo os investidores que aderiram à Oferta, no período compreendido entre o início do Prazo de Colocação e a Data da Liquidação, subscrever e integralizar as Cotas na Data da Liquidação a qual será indicada no Prospecto Definitivo.

No ato da formalização da aquisição das Cotas do Fundo pelos investidores, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o investidor deverá declarar, 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 neste Prospecto Definitivo e no Regulamento.

Todas as Cotas serão integralizadas na forma prevista no Boletim de Subscrição. Os investidores integralizarão as Cotas pelo Preço de Integralização, que é equivalente ao Preço de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais) atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

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

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

### **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas, após sua integralização e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.

### **ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA**

O Coordenador Líder pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação ou a modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início de distribuição das Cotas (“Anúncio de Retificação”), conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes somente aceitarão ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente a respeito da modificação, independentemente da publicação do Anúncio de Retificação e terão o prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação para confirmarem o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos.

#### **PÚBLICO ALVO DA OFERTA**

O público-alvo da Oferta é composto: (a) prioritariamente pelos Empregados, (b) assim como pelos investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, e (c) por investidores não qualificados.

#### **INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES**

O investimento em Cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas do Fundo, antes da tomada de decisão de investimento.

#### **SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA**

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, 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 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (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.

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

#### **PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO**

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal “Valor Econômico”, de modo a garantir aos Investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

## **ÓRGÃO DELIBERATIVO DA OFERTA**

A presente Oferta foi deliberada e autorizada pela Instituição Administradora através do “Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 21 de abril de 2011, o qual aprovou a Oferta, alterado em 29 de agosto de 2011, por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 30 de agosto de 2011, sob nº 1.125.360 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e em 28 de setembro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado na mesma data, sob o nº 1.127.911 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

## **REGIME DE COLOCAÇÃO**

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços. O Coordenador Líder poderá contratar as Instituições Participantes para participar da Oferta, as quais atuarão sob a sua coordenação e com as quais serão celebrados os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta não serão responsáveis pela subscrição e integralização das Cotas que não sejam inscritas e integralizadas no âmbito da Oferta.

## **DA CONTRATAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES**

O processo de distribuição das Cotas do Fundo contará, ainda, sob a coordenação do Coordenador Líder, com a participação de outras sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. A participação de Instituições Participantes não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição e as Instituições Participantes estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

As Instituições Participantes foram convidadas a participar da Oferta por meio de Carta-Convite por intermédio da BM&FBOVESPA, sendo certo que o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, aceitar que outras Instituições Participantes adiram à Oferta após o prazo previsto para aceitação na Carta-Convite. Na referida Carta-Convite as Instituições Participantes irão outorgar poderes de representação à BM&FBOVESPA para que esta assine o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição em nome delas.

No âmbito da Oferta, foram contratadas as seguintes Instituições Participantes para participarem do processo de distribuição pública das Cotas do Fundo:

- (i) Petra Personal Trader CTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94;
- (ii) Nova Futura DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.257.795/0001-79;
- (iii) Título Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79;
- (iv) Credit Suisse Hedging Griffo Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30;
- (iv) Alpes CCTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.882.245/0001-88;
- (v) ICAP do Brasil CTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.105.360/0001-22;
- (vi) Talarico Corretora de Câmbio e Títulos Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.729.133/0001-98;
- (vii) Magliano S.A. CCVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.723.847/0001-99;

- (ix) Escritório Lerosa S.A. Corretores de Valores, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.973.863/0001-30;
- (x) Planner Corretora de Valores S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54;
- (xi) Máxima S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0001-12;
- (xii) Indusval S.A. Corretora de Títulos, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 65.913.436/0001-17;
- (xiii) Coinvalores Corretora de Câmbio e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40;
- (xiv) Renascença DTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.287.735/0001-03;
- (xv) Concórdia S.A. CVMC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 52.904.364/0001-08;
- (xvi) Banif CVC S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.554.076/0001-08;
- (xvii) Bradesco S.A. CCTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.855.045/0001-32;
- (xviii) Tendência CCTVM Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.506.221/0001-16;
- (xix) Citigroup Global Markets Brasil CCTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.709.114/0001-64;
- (xx) SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86;
- (xxi) C.M. Capital Markets CCTVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.685.483/0001-30;
- (xxii) Elite CCVM Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.048.783/0001-00;
- (xxiii) Votorantim Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.170.892/0001-31;
- (xxiv) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 74.014.747/0001-35;
- (xxv) Um Investimentos S.A. CTVM, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.968.066/0001-29;
- (xxvi) Octo Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.434.335/0001-60;
- (xxvii) Pax Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.979.363/0001-05;
- (xxviii) HSBC CTVM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.229.246/0001-10;
- (xxix) Corretora Souza Barros CT S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.787.776/0001-98;
- (xxx) Prime S.A. CCV, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.092.302/0001-84; e
- (xxxi) Prosper S.A. CVC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.178.887/0001.50.

As Instituições Participantes que não forem ligadas, de qualquer forma (inclusive societária), ao Coordenador Líder (i) serão contratadas pelo Coordenador Líder, por intermédio da BM&FBOVESPA, na forma do Termo de Adesão; (ii) receberão remuneração equivalente a: (a) 1% (um por cento) do valor efetivamente colocado, para as Instituições Participantes que colocarem Cotas em volume inferior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) 1,5% (um e meio por cento) do valor efetivamente colocado, para as Instituições Participantes que colocarem Cotas em volume superior a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser paga diretamente pelo Coordenador Líder, na forma prevista no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, sendo certo que o montante que será pago às Instituições Participantes será descontado da remuneração devida ao Coordenador Líder, conforme previsto na Cláusula Oitava do Contrato de Distribuição; e (iii) estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

O pagamento da remuneração devida às Instituições Participantes será realizado, pelo Coordenador Líder, 3 (três) dias após a Data de Liquidação, via TED - transferência eletrônica disponível, podendo ser realizada de outra forma que venha a ser definida entre o Coordenador Líder e as Instituições Participantes.

A Instituição Participante será obrigada a:

- Cumprir com todas e quaisquer obrigações e declarações decorrentes do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição, cumprir com todas as disposições das Instruções CVM 400, Instrução CVM 472 e dos demais dispositivos legais aplicáveis à Oferta, bem como efetuar a colocação das Cotas em estrita conformidade com o disposto nos documentos da Oferta e no Contrato de Distribuição;
- Não divulgar qualquer informação ou material relacionado à Oferta sem a prévia e expressa aprovação do Fundo e do Coordenador Líder;
- Não ceder, transferir ou delegar, no todo ou em parte, direitos e obrigações oriundos do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e do Contrato de Distribuição;
- Não subcontratar ou utilizar, no todo ou em parte, serviços de outras instituições financeiras ou terceiros para a execução de quaisquer obrigações decorrentes do Termo de Adesão e do Contrato de Distribuição;
- Controlar os Boletins de Subscrição, remetendo-os ao Coordenador Líder, cadastrando-os no sistema da Bolsa na medida em que forem sendo recebidos pelas Instituições Participantes, e, devolvendo ao Coordenador Líder os boletins de subscrição não utilizados e/ou cancelados, se houver, no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o encerramento da Oferta;
- Remeter ao Coordenador Líder, diariamente, após a publicação do Anúncio de Início e até o encerramento da Oferta, os mapas-relatório indicativos do movimento de distribuição das Cotas por ele elaborado, evidenciando o controle mencionado no item (e) acima;
- Certificar-se de que a presente Distribuição e Colocação Pública das Cotas seja processada de acordo com todos os termos da legislação em vigor e que todas as normas e regulamentos da CVM sejam integralmente respeitados;
- Desenvolver esforços no sentido de verificar a suficiência e qualidade das informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e necessárias a uma tomada de decisão por parte de Investidores;
- Disponibilizar o Prospecto da Oferta em sua sede e página da rede mundial de computadores (website);
- Observar todos os termos e as condições relativas à Oferta, bem como quaisquer instruções e procedimentos com relação à Oferta estabelecidos e comunicados pelo Coordenador Líder;
- Utilizar o modelo de Boletim de Subscrição estabelecido pelo Coordenador Líder da Oferta, sem qualquer inovação de seus termos;
- Observar os procedimentos estabelecidos pelo Coordenador Líder da Oferta, inclusive os procedimentos relativos às atividades de pesquisa e análise, a divulgação de relatórios de analistas e outras atividades que possam ter qualquer efeito sobre a Oferta, devendo se abster de divulgar qualquer relatório de pesquisa referente ao Fundo no período compreendido entre a presente data e (i) 40 (quarenta) dias após a data da publicação do Anúncio de Início, ou (ii) a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer por último;

- Não utilizar em nenhuma circunstância qualquer material publicitário relacionado à Oferta que não tenha sido submetido à aprovação prévia do Coordenador Líder da Oferta e da CVM;
- Encaminhar quaisquer materiais publicitários relacionados à Oferta produzidos pela própria Instituição Participante da Oferta, seja para distribuição em forma impressa, seja para disseminação por qualquer meio de comunicação (inclusive via internet), para aprovação prévia do Coordenador Líder da Oferta antes de sua distribuição ou veiculação ao público, a fim de que este submeta tais materiais à aprovação prévia da CVM;
- Assumir a responsabilidade pelas informações contidas nos materiais publicitários mencionados nos itens (m) e (n) acima, desde que tenham sido elaborados pela, ou por solicitação da Instituição Participante da Oferta;
- Guardar, nos termos da legislação aplicável, a documentação comprobatória de sua diligência, utilizada para a elaboração dos Documentos da Oferta e dos demais documentos relativos ao processo de registro desta Oferta na CVM, incluindo os boletins de subscrição celebrados no âmbito da Oferta, pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data de publicação do Anúncio de Encerramento, bem como entregar vias originais de tais documentos ao Coordenador Líder, dentro de 5 (cinco) dias úteis, após sua solicitação;
- De forma individual e não solidária, indenizar, defender e isentar o Coordenador Líder da Oferta, nos casos em que houver descumprimento de quaisquer obrigações decorrentes do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição e/ou do Contrato de Distribuição;
- Abster-se de negociar cotas do Fundo, bem como de se manifestar na mídia sobre (i) a Oferta, ou (ii) o Fundo até a publicação do Aviso ao Mercado;
- Cumprir com todas as leis, regulamentações e normas pertinentes à Oferta, em especial, as Instruções CVM 400 e CVM 472;
- Responsabilizar-se por todo e qualquer procedimento de prevenção à lavagem de dinheiro, com relação aos investidores por ela intermediados, de acordo com as normas atualmente em vigor, inclusive obrigando-se a observar integralmente os termos da Lei 9.613/98, bem como da Circular 3.461/09, do Banco Central do Brasil, e da Instrução 301/99, da CVM, responsabilizando-se, ainda, por realizar o cadastro dos Investidores e os procedimentos de “know your client”;
- Indenizar, defender e manter a salvo o Fundo e o Coordenador Líder da Oferta, seus administradores, empregados, incluindo seus sucessores, por qualquer perda, dano, despesa, responsabilidade ou reclamação, inclusive judicial (incluindo custo razoável destinado à investigação) que qualquer pessoa acima referida possa incorrer, arguida ou baseada (i) nas informações encaminhadas pelas Instituições Participantes da Oferta ao Coordenador Líder da Oferta para serem incluídas no Prospecto da Oferta; e/ou (ii) no descumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta, de suas obrigações nos termos da Oferta, incluindo eventuais despesas com custas judiciais e honorários advocatícios razoáveis;
- Responder perante o Coordenador Líder, o Fundo e os Investidores pelos eventuais prejuízos decorrentes de culpa ou dolo na prestação de serviços de colocação de Cotas do Fundo; e

- Manter confidencialidade em relação às Informações Confidenciais. As Informações Confidenciais referem-se às informações relativas aos preparativos para a Oferta, à intenção de realizar a Oferta e aos termos e condições da Oferta e do Fundo, não incluindo informações que se tornaram públicas sem violação do presente documento. As Instituições Participantes se obrigam a (a) não usar ou divulgar as Informações Confidenciais para qualquer pessoa, ressalvado que as Informações Confidenciais poderão ser divulgadas para outros representantes das Instituições Participantes que tenham necessidade de conhecer as Informações Confidenciais para permitir a participação das Instituições Participantes na Oferta, e a (b) devolver imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta todos os materiais contendo Informações Confidenciais, inclusive quaisquer cópias dos mesmos, caso decida não participar da Oferta.

## RECEBIMENTO DE RESERVAS

No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão, observando o Montante Mínimo de Investimento equivalente a 10 (dez) Cotas, realizar a reserva para a subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes durante o Período de Reserva.

O Período de Reserva compreende os dias 18 de outubro de 2011 a 22 de novembro de 2011, no qual os Empregados e os Demais Investidores deverão formular os seus Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes.

A totalidade das Cotas será alocada prioritariamente aos Empregados. As Cotas que não forem alocadas na Alocação Especial aos Empregados serão destinadas aos Demais Investidores.

O Pedido de Reserva é irrevogável e irretratável, exceto na ocorrência das hipóteses previstas nos itens 5.1., 5.2. e 5.3. do Pedido de Reserva transcritos abaixo:

Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder ou à respectiva Instituição Participante (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder ou à respectiva Instituição Participante, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 11h (onze horas) do quinto dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados neste item, deverá subscrever e integralizar as Cotas do Fundo nos termos previstos no Boletim de Subscrição.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a revogação do seu Pedido de Reserva e/ou resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicado diretamente e por escrito da suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação; e

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante a revogação do Pedido de Reserva e/ou resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, e o Coordenador Líder e as Instituições Participantes comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta, deverá ser feita de forma individualizada e

por escrito, independentemente da publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

## PLANO DA OFERTA

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e das Instituições Participantes, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores e às Instituições Participantes seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que os representantes do Coordenador Líder e das Instituições Participantes recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano da Oferta”).

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição”, na página 115 deste Prospecto Definitivo.

## CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista <sup>(1)</sup>
1.	Pedido de registro do Fundo e da Oferta na CVM	22/06/2011
2.	Exigências da CVM	18/07/2011
3.	Atendimento das exigências da CVM	01/09/2011
4.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar Início das apresentações para potenciais Investidores (Roadshow)	03/10/2011
5.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	17/10/2011
6.	Republicação do Aviso ao Mercado (incluindo logotipo das Instituições Participantes)	18/10/2011
7.	Início do Período de Reserva	18/10/2011
8.	Encerramento do Período de Reserva	22/11/2011
9.	Alocação das Ordens	23/11/2011
10.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	24/11/2011
11.	Comunicação, aos Investidores do resultado da alocação de Cotas durante o Período de Reserva	24/11/2011
12.	Data da Liquidação	30/11/2011
13.	Publicação do Anúncio de Encerramento	Até 180 dias a contar do Anúncio de Início
14.	Início de negociação das Cotas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA.

<sup>(1)</sup> Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da CVM e da BM&FBOVESPA.



### **3. VISÃO GERAL DO MERCADO**

---

- Histórico dos Fundos de Investimento Imobiliário
- Visão geral sobre a Anhanguera
- Histórico da Anhanguera
- Visão Geral sobre o Setor de Educação
- Aspectos Regulatórios do Setor de Educação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3. VISÃO GERAL DO MERCADO

#### **HISTÓRICO DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

No Brasil, os fundos imobiliários surgiram em junho de 1993, com a Lei nº 8.668/1993 e foram regulamentados, pela CVM, em janeiro do ano seguinte, através das Instruções CVM 205 e 206, ambas de 14 de janeiro de 1994. A Instrução CVM 205 foi revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada recentemente pela Instrução CVM 478.

A partir de 2005, a atividade dos investimentos em fundos imobiliários para pessoas físicas aumentou devido à promulgação da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que as isentou de tributação a título de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelos fundos imobiliários.

Como reflexo da evolução do marco regulatório na indústria e da criação de um ambiente de investimento atrativo à pessoa física, o mercado de fundos imobiliários listados, aos poucos, ganhou a forma que possui hoje.

Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário (“FII”) no Brasil. De acordo com dados da Uqbar, apenas no ano de 2010 foram registrados R\$ 9,8 bilhões de cotas de FII, sendo que no exercício de 2009 o volume de registros foi de R\$ 3,44 bilhões. No ano de 2011, até julho, foram registrados R\$2,6 bilhões de cotas de FII.

Os Fundos de Investimento Imobiliário são veículos de investimento coletivo, que agrupam investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

Os recursos de um FII podem ser aplicados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, a construção de imóveis, na aquisição de imóveis prontos, no investimento em projetos que viabilizem o acesso à habitação e serviços, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ou ainda em outros investimentos de lastro imobiliário, como CRI, LH, LCI e cotas de outros Fundos Imobiliários, ou seja, em ativos de cunho imobiliário, visando gerar retorno pela valorização, locação, arrendamento, venda ou demais atividades relacionadas ao ativo.



O Artigo 45 da Instrução CVM 472 estabelece o rol taxativo de ativos que podem ser investidos por um fundo imobiliário:

*“Artigo 45 (...)*

*I - quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;*

*II - desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM, ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;*

*III - ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;*

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

*V - certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;*

*VI - cotas de outros FII;*

*VII - certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM;*

*VIII - letras hipotecárias; e*

*IX - letras de crédito imobiliário.”*

No entanto, a Instrução CVM 472 estabeleceu que caso um fundo imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409.

O veículo Fundo Imobiliário é isento de impostos tais como PIS, COFINS e IR. O Imposto de Renda incide somente sobre as receitas financeiras decorrente das aplicações do caixa do Fundo.

Para possuir tal benefício tributário, o Fundo deve:



- Distribuir, pelo menos a cada seis meses, 95% de seu resultado de caixa aos quotistas;
- O Fundo não pode investir em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio de imóvel pertencente ao Fundo, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas do Fundo.

Ainda, o investidor pessoa física recebe rendimentos sem pagar Imposto de Renda, uma vez que os rendimentos distribuídos pelo Fundo são isentos de IR, desde que: a) o cotista seja pessoa física titular de menos de 10% de cotas do Fundo; b) as suas respectivas cotas gerem rendimentos não superiores a 10% do rendimento total distribuído pelo Fundo; c) as cotas do Fundo sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; d) o Fundo tenha no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04). Para melhores esclarecimentos vide Seção Tributação, deste Prospecto Definitivo.

Os FII são fundos fechados, ou seja, não permitem resgate das cotas, de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados, da venda das cotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos cotistas.

Como o investimento em bens imóveis normalmente envolve alto valor de aplicação, poucos são os investidores que possuem recursos suficientes para aplicar diretamente em empreendimentos dessa natureza. Esse foi um dos principais fatores que estimulou o surgimento no mercado do conceito de fundo imobiliário, regulamentado pela legislação brasileira a partir da década de 90, por meio da Lei 8668/93 e da Instrução CVM 205/94, esta revogada pela Instrução CVM 472, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478.

Essa nova forma de investimento veio, portanto, viabilizar o acesso de pequenos e médios investidores aos investimentos imobiliários. Os fundos passaram a juntar os recursos captados e investir em um ou mais empreendimentos imobiliários, que compõem sua carteira. Portanto, o investimento em FII configura-se como uma alternativa de investimento no setor imobiliário, com vantagens em comparação à compra direta de um imóvel, conforme se observa a seguir:

	Compra de Imóvel 	Investimento em FII 
Vantagem Fiscal	Os aluguéis provenientes dos imóveis de propriedade direta são tributados pelo IRPF (até 27,5%)	Não há incidência de IR sobre o rendimento distribuído pelo fundo para pessoa física <sup>1</sup>
Liquidez	A venda depende de diversas variáveis e complicações que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel	As cotas do FUNDO podem ser negociadas no mercado secundário administrado pela BM&Fbovespa <sup>2</sup>
Acessibilidade	Aquisição de imóvel completo ou em parceria com outros investidores em um universo reduzido	Permite que investidores comprem participação em imóveis que seriam inacessíveis para um investimento isolado
Simplicidade	Investidor precisa se preocupar com escrituras, certidões, ITBI, locação, vacância, reforma, cobrança, etc.	O investidor negocia as suas cotas na BM&Fbovespa, pagando corretagem pela transação <sup>2</sup>
Gestão	O proprietário de um imóvel de aluguel, em geral, não tem tempo para observar o dia-a-dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos	O fundo tem profissionais especializados no setor que irão otimizar a rentabilidade

<sup>1</sup> São isentos de IR os rendimentos distribuídos pelo Fundo à pessoa física titular de menos de 10% de cotas de Fundo cujas cotas são negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e que tenham no mínimo 50 cotistas (Lei 11.033/04).

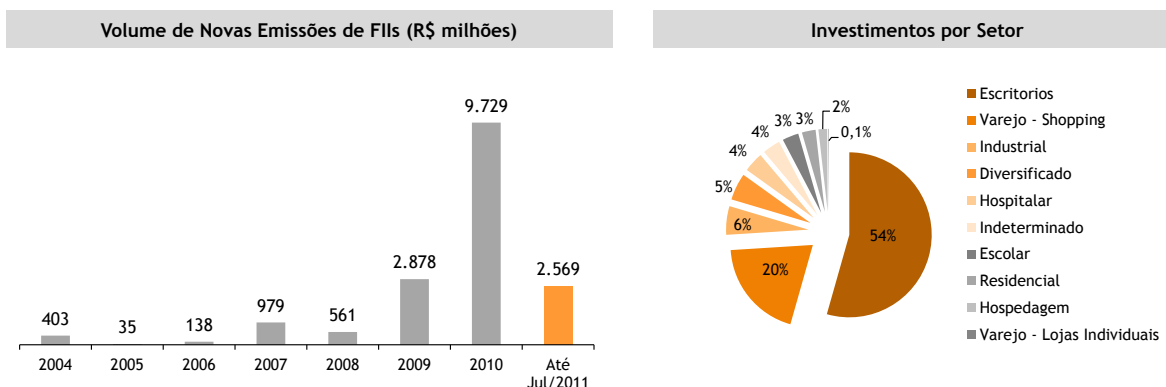
<sup>2</sup> Vide Riscos Relacionados à Liquidez, na Seção Fatores de Risco, na página 71 deste Prospecto Definitivo.

### Diagnóstico do Setor no Brasil

Atualmente o país vive uma nova realidade de mercado, tendo em vista as moderadas taxas de inflação, os novos conceitos que permeiam os meios empresariais - de qualidade, competitividade e produtividade - e o encaminhamento de reformas estruturais que conduzem de forma gradativa à estabilização da economia. Neste contexto, o mercado imobiliário figura como um dos mais aquecidos do país.

Recentemente, o crédito imobiliário se ampliou largamente, os prazos de financiamento se alongaram e houve o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro.

Apesar de terem sido criados há mais de 10 anos, o volume de oferta de novos fundos não tem apresentado um ritmo consistente. Mesmo assim, nota-se um crescimento em sua importância e popularidade. A seguir verifica-se a evolução do volume de Novas Emissões de FII e os Investimentos por Setor:



Fonte: Uqbar

Em julho de 2011, a indústria de FII no Brasil totalizava mais de 115 (cento e quinze) fundos registrados na CVM, com um patrimônio total de aproximadamente R\$ 10 bilhões. (Fonte: Comissão de Valores Mobiliários - CVM)

#### **VISÃO GERAL SOBRE A ANHANGUERA**

A Anhanguera é a maior empresa de capital aberto do setor de educação no Brasil em termos de valor de mercado, que, em 21 de setembro de 2011, era de R\$ 3,50 bilhões, segundo cotações da Bloomberg, em 21 de setembro de 2011 na BM&FBOVESPA.

A Anhanguera atua no setor de ensino profissional, tendo como finalidade precípua o desenvolvimento e a administração de atividades nas áreas de ensino superior, educação profissional e/ou outras áreas associadas à educação, assim como o desenvolvimento de cursos na área jurídica e de cursos preparatórios para concursos públicos em geral, dentre outras atividades.

A Anhanguera oferece aos seus alunos cinco diferentes programas acadêmicos, quais sejam: (i) graduação presencial; (ii) graduação a distância; (iii) pós-graduação lato sensu; (iv) pós-graduação stricto sensu; e (v) educação continuada, podendo ser oferecidos de forma presencial ou a distância, que correspondem a seus dois modelos de unidades de ensino.

Tais programas acadêmicos são oferecidos pela Anhanguera por meio de seus 56 Câmpus e mais de 500 Polos, distribuídos por todos os estados brasileiros e também no Distrito Federal, o que demonstra sua atuação abrangente em todo o território nacional.

Em 31 de dezembro de 2010, a rede de ensino da Anhanguera era formada por mais de 295 mil alunos, matriculados em 56 Câmpus, localizados nas cidades de Anápolis (Goiás), Bauru (São Paulo), Belo Horizonte (Minas Gerais), Campinas (São Paulo), Campo Grande (Mato Grosso do Sul), Dourados (Mato Grosso do Sul), Indaiatuba (São Paulo), Itapeverica da Serra (São Paulo), Jacareí (São Paulo), Jaraguá do Sul (Santa Catarina), Joinville (Santa Catarina), Jundiaí (São Paulo), Leme (São Paulo), Limeira (São Paulo), Matão (São Paulo), Niterói (Rio de Janeiro), Osasco (São Paulo), Passo Fundo (Rio Grande do Sul), Pelotas (Rio Grande do Sul), Pindamonhangaba (São Paulo),

Piracicaba (São Paulo), Pirassununga (São Paulo), Ponta Porã (Mato Grosso do Sul), Ribeirão Preto (São Paulo), Rio Claro (São Paulo), Rio Grande (Rio Grande do Sul), Rio Verde (Mato Grosso do Sul), Rondonópolis (Mato Grosso), Santa Bárbara (São Paulo), Santo André (São Paulo), São Caetano do Sul (São Paulo), São José dos Campos (São Paulo), São Paulo (São Paulo), Sertãozinho (São Paulo), Sorocaba (São Paulo), Sumaré (São Paulo), Taboão da Serra (São Paulo), Taguatinga (Distrito Federal), Taubaté (São Paulo), Valparaíso (Goiás) e Valinhos (São Paulo), além de mais de 500 Polos distribuídos em todos os estados brasileiros e no Distrito Federal.

No desempenho de suas atividades, em 2010, a Anhanguera utilizou em seus cursos uma combinação de quatro principais metodologias de ensino: (i) Aulas Presenciais; (ii) Tele-Aulas; (iii) Materiais Impressos; e (iv) AVA.

O público-alvo da Anhanguera é composto por adultos das Classes Média e Baixa, que trabalham durante o dia e estudam à noite.

As atividades da Anhanguera são realizadas principalmente por meio de sua subsidiária Anhanguera Educacional Ltda., sendo que desde 30 de setembro de 2010, com a incorporação de sua então subsidiária LFG Business, Edições e Participações Ltda., as atividades relacionadas a cursos preparatórios jurídicos e para concursos passaram a ser desempenhadas diretamente pela Anhanguera.

### **HISTÓRICO DA ANHANGUERA**

O início do grupo Anhanguera Educacional remonta a 1994, com a fundação das Faculdades Integradas Anhanguera, na cidade de Leme, no Estado de São Paulo, por um grupo de professores liderado por Antônio Carbonari Netto e José Luis Poli.

Até 2003, o grupo Anhanguera Educacional era formado por quatro instituições, sendo três delas sem fins lucrativos. Nesse mesmo ano, as três instituições sem fins lucrativos que integravam o grupo Anhanguera Educacional passaram por um processo de transformação para se tornarem sociedades com fins lucrativos.

Ainda em 2003, foi constituída a Anhanguera Educacional S.A. (antiga denominação da Anhanguera Educacional Ltda. (“AESA”)) mediante a incorporação das quatro instituições que formavam o grupo Anhanguera Educacional à época. Nesse ano, o Instituto Superior de Comunicação Publicitária (“ISCP”), entidade mantenedora da Universidade Anhembí Morumbi, tornou-se acionista da AESA, mediante a subscrição de novas ações. Além dos recursos aportados no capital social da AESA, o ISCP também contribuiu com o conhecimento de seus controladores acerca do setor de educação brasileiro.

Com os recursos financeiros aportados pelo ISCP no capital social da AESA, foram abertos novos Câmpus em três cidades do interior do Estado de São Paulo. Ao final de 2005, a rede de ensino do grupo já contava com 10 Câmpus.

Em 2005, o ISCP permutou sua participação acionária na AESA por quotas do Fundo de Educação para o Brasil - Fundo de Investimento em Participações (“FEBR”), um fundo de investimentos criado e administrado pelo Pátria Investimentos e Participações Ltda. (“Pátria”), que captou e investiu novos recursos na AESA. Além dos recursos aportados, o FEBR também obteve uma linha de crédito de US\$ 12 milhões junto ao International Finance Corporation. Esses recursos foram contribuídos ao capital social da AESA em troca de novas ações e utilizados para financiar suas estratégias de aquisição e expansão orgânica. Como resultado destas operações, o FEBR se tornou o acionista controlador da AESA.

Em 2006, foram adicionados três novos Câmpus à rede de ensino da Anhanguera, sendo dois deles por meio da aquisição de duas mantenedoras nos Estados de Goiás e São Paulo e o outro mediante crescimento orgânico no Estado de São Paulo.

Em 19 de dezembro de 2006, os acionistas da AESA, por meio de um veículo específico denominado Viana do Castelo Administração de Bens S.A. (“Viana do Castelo”), adquiriram 100% das ações de emissão da Anhanguera Educacional Participações S.A. (à época denominada Mehir Holdings S.A. (“ANHANGUERA”)), sociedade de capital aberto constituída em 2001 e registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 18.961. Em 29 de dezembro de 2006, o FEBR contribuiu ao capital social da Anhanguera por meio das ações detidas no capital social da AESA, com o consequente aumento do capital social da Anhanguera.

Ato subsequente, o FEBR permutou parte de suas ações no capital social da Anhanguera pela totalidade das ações detidas pelos acionistas Antonio Carbonari Netto, José Luis Poli, Erik Carbonari, Alex Carbonari e Cláudia Maria Fontanesi Poli de emissão da AESA. Em seguida, o FEBR contribuiu suas recém adquiridas ações de emissão da AESA em novo aumento de capital da Anhanguera. Desta forma, a Anhanguera passou a deter a totalidade das ações de emissão da AESA.

Em março de 2007, foi concluída a oferta primária e secundária de Certificados de Depósito de Ações de Emissão da Anhanguera (“Units”), com a emissão de 20 milhões de novas Units, ao preço de R\$ 18,0 por Unit, cuja homologação e entrada dos recursos ocorreu em 14 de março de 2007. A operação resultou na captação bruta de R\$ 360,0 milhões.

Ao longo de 2007, foram adicionados 13 novos Câmpus à rede de ensino da Anhanguera por meio da realização de aquisições, o que ampliou sua presença em três regiões do país - Centro- Oeste, Sul e Sudeste. Além disso, a Anhanguera também cresceu organicamente adicionando 5 novos Câmpus à sua rede de ensino.

Em 2008, a Anhanguera continuou a sua expansão por meio da adição de 21 Câmpus à sua rede de ensino, sendo 6 novos Câmpus abertos organicamente e 15 Câmpus adquiridos de terceiros. Em abril de 2008, foi concluída nova oferta primária de Units, resultando em captação de R\$ 508,0 milhões.

Além das aquisições de Câmpus, a Anhanguera realizou em 2008 duas aquisições que possibilitaram ampliar seus canais de distribuição e os produtos oferecidos. Em 10 de julho de 2008, a Anhanguera adquiriu, por meio de sua subsidiária Anhanguera Educação Profissional Ltda., 30% das ações da Escola de Profissões S.A. (nova denominação da Editora Microlins Brasil S.A. (“Microlins”)), passando a contar com os mais de 500 mil alunos de ensino profissionalizante da instituição investida. Em 6 de outubro de 2008, a Anhanguera adquiriu a totalidade das quotas do capital social da LFG Business e Participações Ltda. (“LFG”), sociedade detentora de toda rede LFG, incluindo as marcas LFG, Prima, Rede Pró e Premier. Na época, a LFG possuía 70 mil alunos matriculados em 62 cursos oferecidos em sua rede de 322 Polos de Ensino a Distância.

Em 2009, a Anhanguera continuou sua expansão por meio da adição de 4 novos Câmpus à sua rede de ensino e da fusão de 4 Câmpus em 2. Em dezembro de 2009, o FEBR, José Luis Poli, Cláudia Maria Fontanesi Poli, Alex Carbonari, Erik Carbonari e Giuliana Carbonari Meneghello, acionistas da Anhanguera, realizaram uma oferta secundária de 33,35 milhões de Units de emissão da Anhanguera. Após a realização da oferta, o FEBR permaneceu como controlador e maior acionista da Anhanguera, passando a deter 63,02% do capital social votante e 24,16% do capital social total da Anhanguera.

Em 10 de junho de 2010, a Anhanguera realizou, por meio de sua subsidiária Anhanguera Educação Profissional Ltda., juntamente com seu sócio José Carlos Semenzato, a venda da totalidade de sua participação no capital social da Microlins para a Multi Brasil S.A., pelo valor de R\$ 33,7 milhões.



Em Assembleia Geral Extraordinária da Anhanguera, realizada em 30 de setembro de 2010, a Anhanguera aprovou a incorporação de sua subsidiária integral LFG, o que não gerou qualquer alteração patrimonial na Anhanguera, tendo em vista que os resultados da LFG já estavam consolidados em seus resultados.

Em 29 de outubro de 2010, os acionistas da Anhanguera aprovaram (i) a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Anhanguera em ações ordinárias na razão de 1 ação preferencial para 1 ação ordinária e a consequente extinção das Units; e (ii) o grupamento de ações ordinárias na razão de 7 ações ordinárias para 1 nova ação ordinária, de forma a manter a continuidade das negociações das ações de emissão da Anhanguera na BM&FBOVESPA.

Em dezembro de 2010, foi concluída uma oferta primária de emissão de 23.000.000 ações ordinárias da Anhanguera. A operação resultou na captação bruta de R\$844,1 milhões.

Em 2010, por meio da realização de uma aquisição, a Anhanguera continuou sua expansão por meio da adição de 4 novos Câmpus à sua rede de ensino e da fusão desses 4 Câmpus em 2. Essa aquisição representou a entrada da Anhanguera no estado do Rio de Janeiro e fortaleceu sua presença na Região Sudeste. A Anhanguera encerrou o ano de 2010 com 56 Câmpus e mais de 500 Polos em sua rede de ensino.

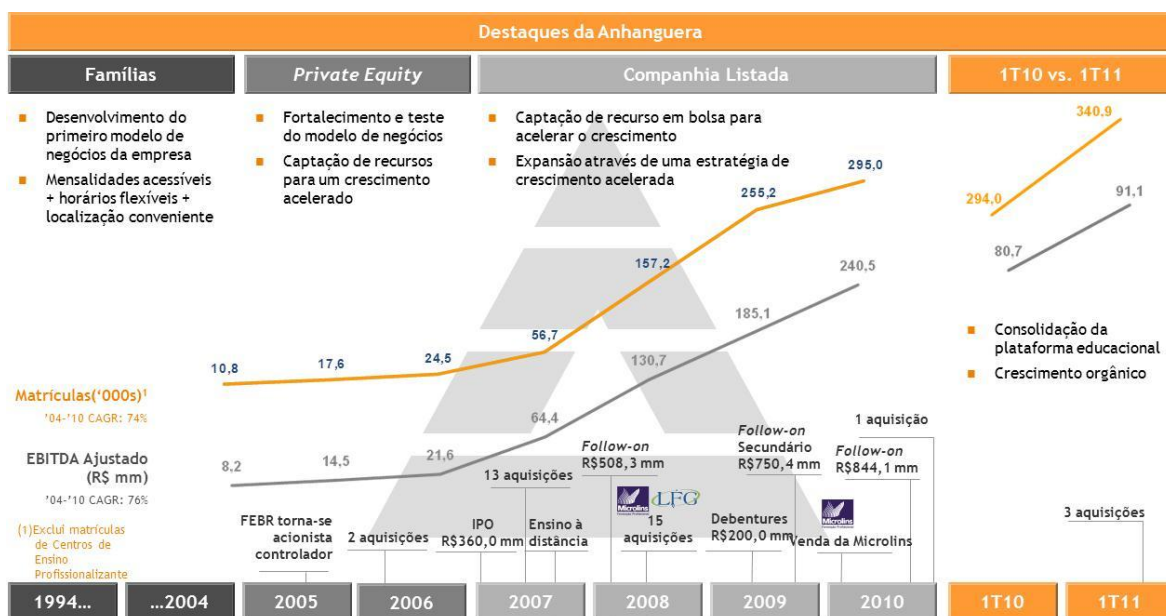
Ao longo do 1º semestre de 2011 (1S11), a Anhanguera Educacional continuou em sua trajetória de fortalecimento dos fundamentos de seu negócio.

Ao buscar aperfeiçoar sua proposição de valor para jovens trabalhadores, a Anhanguera atingiu a marca de mais de 1,6 mil novos alunos por campus matriculados em seus últimos ciclos de vestibular (1T11 e 3T10), mantendo a média de crescimento de novos alunos em mais de 10% ao ano. No 1S11, a Anhanguera também teve seus campus e cursos avaliados em 75 ocasiões diferentes pelo Ministério da Educação (MEC), tendo obtido 98% de avaliações positivas. Finalmente, após mais de um ano de trabalhos colaborativos com o MEC, o modelo acadêmico de graduação a distância da Anhanguera foi aprovado pelo regulador, viabilizando a expansão da oferta de cursos de qualidade em escala nacional.

A combinação de planejamento acadêmico inovador, tecnologia e disciplina financeira, permitiram que a Anhanguera também melhorasse seus indicadores de desempenho financeiro, com destaque para a continuidade da expansão de margens brutas nos últimos 8 trimestres, bem como para a crescente sofisticação do seu modelo de cobrança, que permitiram reduzir a evasão enquanto mantendo estável o consumo de caixa por contas a receber.

A Anhanguera também já concluiu 8 aquisições desde sua recente oferta pública de ações, em dezembro de 2010, podendo agregar qualidade às atividades acadêmicas de mais de 40 mil alunos. A Anhanguera continua a vislumbrar grandes oportunidades para ampliar sua oferta de cursos através da incorporação de instituições nas várias regiões do Brasil, e as atividades de aquisição continuarão a ser um forte vetor de crescimento nos próximos meses.

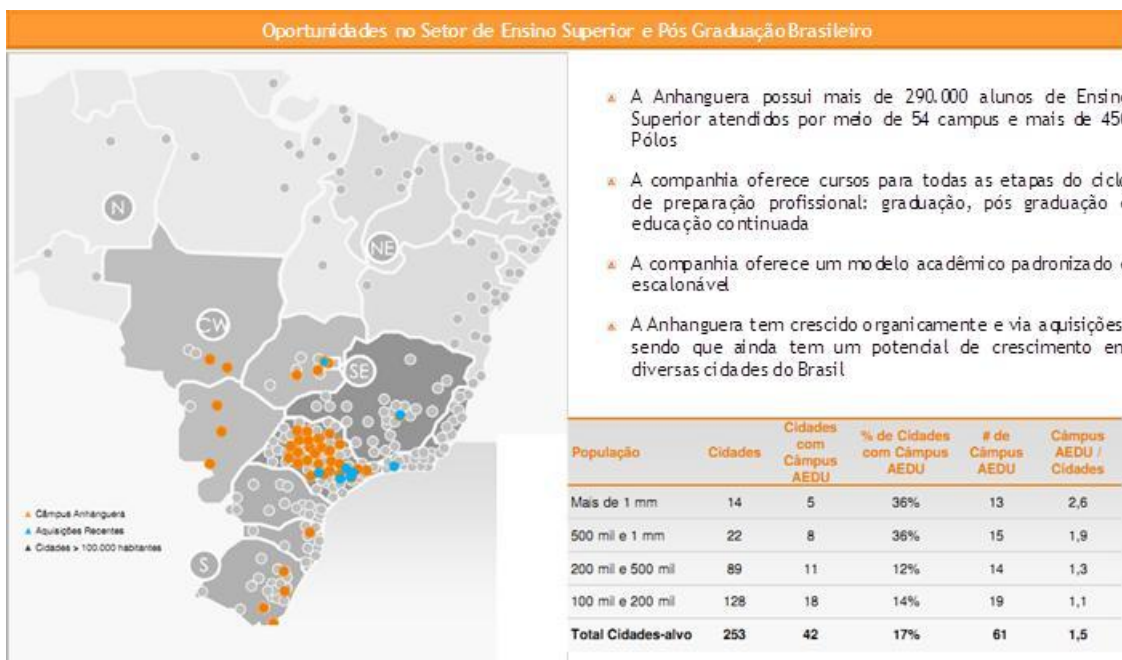
## Histórico da Anhanguera:



Fonte: Dados da Empresa

## Potencial de Mercado e Presença:

A estratégia de aquisição de instituições de ensino é considerada como vetor de crescimento.



Fonte: Dados da Empresa

## **Desempenho da ANHANGUERA: 2º Trimestre de 2011**

No 2T11 a Anhanguera Educacional atingiu Receita Líquida de R\$267,5 milhões, crescimento de 9,9% na comparação com o 2T10, devido ao aumento do número médio de alunos matriculados nos campus, que atingiu 199.886. O crescimento do número de alunos em campus de 22,7% foi impulsionado (i) pela contínua maturação dos cursos nos campus orgânicos e adquiridos; (ii) pela expansão do portfólio de cursos em vários campus principalmente, pela introdução de cursos de pós-graduação e graduação a distância nessas unidades; e (iii) pelas aquisições da Unipli, Uirapuru, Anchieta, Torriceli e ESN. A maior participação na receita de alunos de cursos de graduação a distância compensou o efeito de repasse geral de inflação em todos os cursos.

O número de alunos em pólos foi de 108.251 no trimestre, redução de 16,7% na comparação com o mesmo período do ano anterior, e queda sequencial de 31.538 alunos. Tal redução se explica pela quase total ausência de concursos públicos nacionais no 2T11 – enquanto no início do 2T10 houve lançamento de editais para 8 concursos para carreiras públicas federais, no 2T11 apenas 1 concurso (Dataprev) foi autorizado. Como os cursos preparatórios oferecidos pela Anhanguera tem duração média de 3 meses, a ausência de concursos rapidamente diminuiu o estoque de matrículas nessa linha de cursos. Pelo mesmo motivo – e dada a visibilidade para alguns concursos altamente concorridos, como para carreiras no INSS – a Anhanguera acredita ser possível recompor seu nível médio de alunos no decorrer do 2S11.

No 1S11 a Receita Líquida representou R\$573,0 milhões, crescimento de 12,9% na comparação ao 1S10.

O Lucro Bruto no 2T11 foi de R\$107,1 milhões, 15,6% superior ao 2T10, com uma margem bruta de 40,0% ou um aumento de 1,9 p.p em relação ao 2T10. No 1S11 o Lucro Bruto totalizou R\$268,6 milhões, crescimento de 17,1% contra o 1S10, representando expansão de 1,7 p.p na margem bruta. Esse desempenho deve-se à maior eficiência em Campus com: (i) a diluição do custo fixo com o maior número de alunos médio por campus (3.528 em 1S11 contra 3.017 em 1S10); (ii) a melhoria da estrutura de custo das unidades adquiridas entre 2007 e 2008; e (iii) o crescimento em Campus do número de alunos em cursos com disciplinas à distância, parcialmente mitigados pela menor eficiência dos câmpus recém-adquiridos e pela redução do número de alunos médio em Pólos, reduzindo a diluição de custo fixo deste segmento.

As Despesas de Vendas do 2T11 somaram R\$30,1 milhões, acumulando R\$78,6 milhões no 1S11. Como percentual da Receita Líquida representaram 11,3% no 2T11 e 13,7% no 1S11, índice 1.9 p.p superior ao 2T10 e 2,3 p.p superior ao 1S10, principalmente pela maior concentração de despesas com marketing no 1T11.

Excluindo efeitos não recorrentes de ganho de capital, bem como despesas não recorrentes, as Despesas Administrativas corresponderam a 11,9% da Receita Líquida no 2T11, 0,4 p.p. mais baixas que no 2T10. No 1S11, as Despesas Administrativas somaram R\$57,4 milhões ou 10,0% da Receita Líquida, uma melhora de 0,6 p.p em relação ao mesmo período do ano anterior.

O Resultado Financeiro Operacional, composto de receita de juros sobre dívidas de alunos menos os custos de cobrança e despesas bancárias com boletos foi de R\$4,8 milhões no 2T11 e de R\$8,5 milhões no 1S11.

Assim, a Anhanguera Educacional atingiu EBITDA de R\$50,0 milhões no 2T11 e de R\$141,1 milhões no 1S11, um crescimento de 5,5% frente ao 2T10 e 9,8% em relação ao 1S10. O resultado financeiro líquido foi de R\$1,3 milhões negativos no trimestre, devido principalmente a despesas com juros. No 2T11, as despesas de depreciação e amortização totalizaram R\$12,4 milhões, ou 4,6% da Receita Líquida, 2,1p.p maior que no mesmo período de 2010.

A Anhanguera obteve Lucro Líquido Ajustado de R\$34,0 milhões no 2T11, crescimento de 14,2% em relação ao 2T10.

O Consumo de Capital de Giro da Anhanguera no trimestre foi de R\$5,6 milhões e R\$58,5 milhões no 1S11, em comparação com geração de R\$3,8 milhões e consumo de R\$47,6 milhões em 2T10 e 1S10, respectivamente. O impacto de Contas a Receber no capital de giro foi de R\$2,8 milhões em 2T11 e R\$53,2 milhões no 1S11, em comparação com R\$2,5 milhões e R\$51,8 milhões em 2T10 e 1S10, respectivamente, demonstrando estabilidade (e previsibilidade) do Contas a Receber de Anhanguera.

Assim a geração de caixa operacional no trimestre foi de R\$42,2 milhões (vs. R\$49,5 milhões em 2T10) e R\$78,0 milhões no 1S11 (vs. R\$77,2 milhões no 1S10).

A Anhanguera investiu R\$52,5 milhões em CAPEX para expansão e R\$36,8 milhões em aquisições no 2T11 e R\$97,9 milhões e R\$96,6 milhões no 1S11, respectivamente.

A Anhanguera terminou o 2T11 com uma posição de caixa equivalente a R\$712,4 milhões e um endividamento bruto consolidado de R\$646,3 milhões, dos quais R\$273,2 milhões relacionados a compromissos a pagar, R\$29,6 milhões em impostos parcelados e R\$343,5 milhões em empréstimos e financiamentos.

**Destaques Financeiros:** A Anhanguera é a maior companhia aberta, em valor de mercado, do setor de educação da BM&FBOVESPA com um valor de mercado de R\$3,50 bilhões, em 21 de setembro de 2011, segundo cotações da Bloomberg em 21 de setembro de 2011, na BM&FBOVESPA.

#### Destaques Financeiros:

Em milhões de R\$	2T10	2T11	Var %	1S10	1S11	Var %
Receita Bruta	373,1	429,8	15,2%	773,9	905,6	17,0%
Receita Líquida	243,3	267,5	9,9%	507,4	573,0	12,9%
Lucro Bruto	92,7	107,1	15,6%	229,3	268,6	17,1%
EBITDA	47,4	50,0	5,5%	128,5	141,1	9,8%
Lucro Líquido Ajustado	29,8	34,0	14,2%	97,3	107,9	10,9%
Lucro Líquido	8,9	8,0	-9,8%	54,7	54,4	-0,5%

Fonte: Dados da Anhanguera

#### Rating de Crédito:

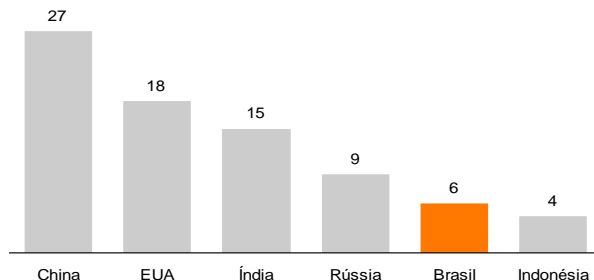
Standard & Poor's		Moody's	
<b>Rating Escala Global</b>	<b>29/08/2011</b>	<b>Rating Escala Global</b>	<b>13/4/2011</b>
Crédito Corporativo	BB / Estável	Crédito Corporativo	Ba3 / Estável
<b>Rating Escala Nacional</b>	<b>29/08/2011</b>	<b>Rating Escala Nacional</b>	<b>13/4/2011</b>
Crédito Corporativo	brAA- / Estável	Crédito Corporativo	A3.br / Estável

Fonte: Dados da Anhanguera

### VISÃO GERAL SOBRE O SETOR DE EDUCAÇÃO

O setor de ensino superior brasileiro é amplo, está em fase de crescimento, apresenta baixa penetração em comparação a outros países, é fragmentado e atendido predominantemente por instituições privadas. O Brasil representa o quinto maior mercado de ensino superior do mundo e o maior mercado de ensino superior da América Latina, com aproximadamente 6 milhões de matrículas, segundo o estudo "Global Education Digest 2010" da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), com dados de 2008.

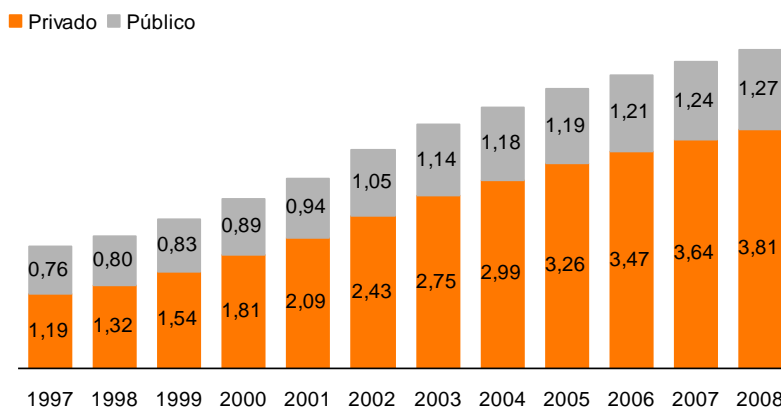
### Número de Matrículas no Ensino Superior (milhões)



Fonte: Unesco  
(a) Dados da Índia referem-se ao ano de 2007.

De acordo com dados do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira / Ministério da Educação, as matrículas em cursos de graduação no ensino superior aumentaram de 2,0 milhões em 1997 para 5,1 milhões em 2008, representando uma taxa composta de crescimento anual de 9,1%. Grande parte do crescimento no total de matrículas observado nesse período ocorreu no setor privado, que aumentou sua participação no total de matrículas de 60% em 1997 para aproximadamente 75% em 2008, consolidando seu papel de principal provedor de ensino superior no Brasil. Já as matrículas de pós-graduação tiveram uma taxa composta de crescimento anual de 28% entre 2005 e 2009, Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda.

### Evolução no número de matrículas no ensino superior

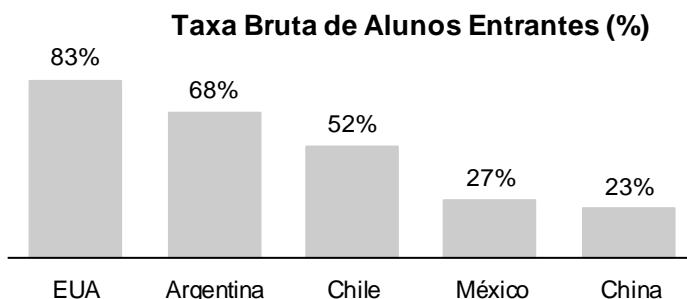


Fonte: MEC

Um dos fatores para esse crescimento foi a mudança na regulamentação do setor na década de 1990. Anteriormente a 1996, o setor de educação superior no Brasil enfrentava restrições regulatórias que dificultavam a entrada de novos concorrentes e a expansão das instituições privadas então existentes, além da insuficiência dos investimentos públicos nos diversos níveis do setor. A partir da promulgação da Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, diversas medidas foram lançadas para incentivar o investimento privado no setor de educação superior brasileiro.

Dentre as principais iniciativas adotadas incluem-se a flexibilização das restrições regulatórias para a abertura de cursos e instituições e a regulamentação da lei que permitiu que instituições de ensino superior fossem constituídas como empresas com fins lucrativos.

Apesar do crescimento nos últimos anos, de acordo com a Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE), a taxa de penetração do mercado brasileiro de ensino superior (para a população de 18 a 24 anos) para o ano de 2008 foi de 10%. Essa taxa de penetração do mercado brasileiro de ensino superior está ainda muito aquém da taxa de outros países em desenvolvimento como Argentina e Chile, que conforme dados da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO), apresentam, respectivamente, índices de 68% e 52%, o que indica potencial de continuidade de crescimento do setor de ensino superior no Brasil.



Ao contrário do segmento de ensino básico, o ensino superior brasileiro é dominado por instituições privadas, capazes de suprir a demanda por cursos superiores não atendida pelas instituições públicas. Enquanto as instituições de ensino superior públicas são direcionadas para servir como centros de excelência e pesquisa, com padrões de admissão extremamente competitivos e capacidade de expansão limitada, as instituições de ensino superior privadas voltam sua atenção para as exigências profissionais impostas pelo mercado de trabalho e desenvolvem programas flexíveis para atender às necessidades dos trabalhadores. Consequentemente, a Anhanguera acredita que as instituições de ensino superior privadas continuarão a atender uma parcela significativa da demanda deste público.

Segundo estudos da Gismarket Estudo de Mercado Ltda., jovens entre 18 e 24 anos pertencentes às classes média-alta e alta, estimados em 5,9 milhões de habitantes, são atendidos principalmente por instituições públicas e privadas de elite e são tradicionalmente alunos de período integral. Já os jovens da mesma faixa etária, pertencentes às classes sociais mais baixas, estimados em 20,4 milhões de habitantes, em sua maioria trabalhadores e com foco na colocação e ascensão profissional/salarial, a partir de 1996 passaram a ser servidos por instituições privadas.

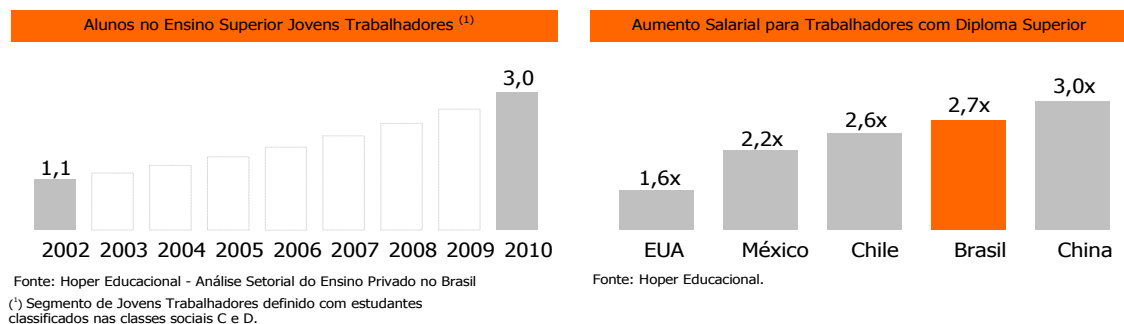
O aumento das alternativas de financiamento aos alunos e o crescimento do número de instituições e cursos de educação superior destinados à população de classes média e baixa podem ser vistos como oportunidades para o crescimento do número de matrículas do ensino superior no Brasil, além de criar incentivos fiscais e financeiros para as instituições de ensino que tenham alunos matriculados nos programas do governo. A diminuição do valor médio das mensalidades, atualmente em torno de R\$457,00, segundo dados da Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda., foi um dos principais fatores para o crescimento do setor de ensino superior privado, possibilitando a entrada no mercado de alunos das classes média e baixa.

No momento, existem dois programas do governo destinados a proporcionar financiamento estudantil: 1) O Programa Universidade para Todos dá isenção de certos tributos federais para as receitas decorrentes de cursos de graduação oferecidos pelas instituições de ensino superior que concedem uma determinada quantidade de bolsas de estudo aos alunos de baixa renda nos seus cursos de graduação e cursos relacionados. Ao fornecer isenções fiscais às instituições com fins lucrativos, o Programa Universidade para Todos também desempenhou o importante papel de

estimular o crescimento e o investimento privado no setor de educação superior, possibilitando que as instituições com fins lucrativos oferecessem cursos a preços competitivos comparados àqueles praticados por instituições filantrópicas e sem fins lucrativos; e 2) O Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior, que foi criado em 1999, oferece financiamento de até 100% das mensalidades junto às instituições de ensino superior. Para ter acesso a essa facilidade, o aluno precisa passar por um processo seletivo objetivo e impessoal que é operacionalizado pela Caixa Econômica Federal. O número de alunos que aderiu ao Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior está perto dos 560 mil em todo Brasil com aproximadamente 1,5mil instituições de ensino credenciadas.

Desse modo, a população de classes média e baixa, que historicamente não tinha acesso ao ensino superior, foi a maior responsável pelo aumento no número de alunos matriculados, sendo representados, na sua maioria, por adultos trabalhadores em busca de melhores salários e oportunidades de emprego. De acordo com a Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda., a demanda de estudantes para cursos cuja faixa de mensalidades é de R\$ 180,0 a R\$ 450,0 seria de 42,2% do total de alunos no ensino superior em 2004. Essa tendência é confirmada pelo fato de que os alunos com renda familiar de até 10 salários mínimos aumentaram sua participação no total de matrículas no ensino superior público e privado de 41,5% em 2002 para 57,3% em 2004, segundo dados da Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda. -

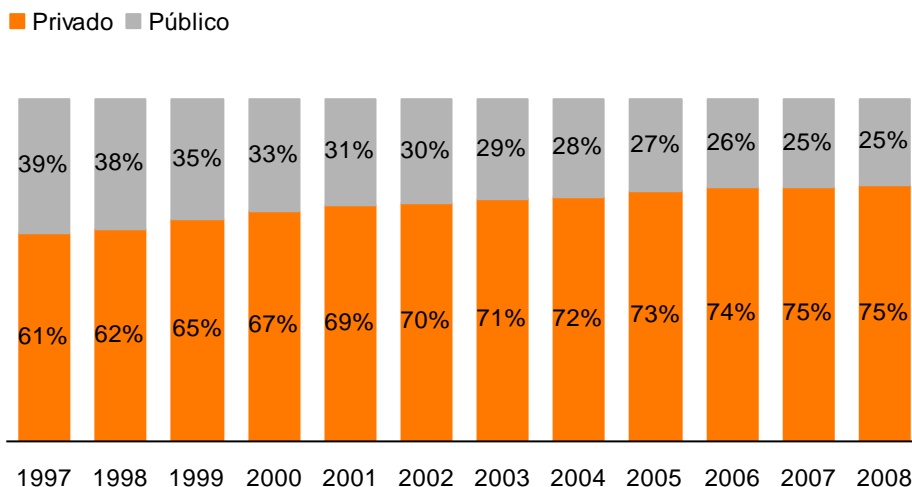
A perspectiva de ascensão profissional e o aumento salarial significativo para os trabalhadores com diploma superior são dois fatores centrais associados à expansão do setor de ensino superior brasileiro. De acordo com a Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda., o Brasil é um dos países onde o fato de possuir um diploma superior exerce uma das maiores diferenças salariais no mundo, aumentando em média 171% a renda daqueles que o detém. Ainda segundo a Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda., o aumento no número de alunos jovens trabalhadores de média e média-baixa renda, que trabalham durante o dia e estudam à noite, deverá continuar impulsionando o crescimento do setor, com taxa de crescimento anual superior a 14%, e devendo ter atingido 3 milhões de alunos em 2010, conforme gráfico abaixo. Adicionalmente, o crescimento no número de alunos matriculados em cursos noturnos foi 42,3% superior ao crescimento em cursos diurnos no período de 2002 a 2004.



A Anhanguera espera que o número de matrículas em instituições de ensino superior no Brasil continue a crescer em consequência de determinados fatores, tais como: (i) a perspectiva de ascensão profissional; (ii) o aumento significativo na renda individual daqueles que detêm um diploma de ensino superior; (iii) a demanda substancial por trabalhadores qualificados não atendida e em expansão; e (iv) a crescente disponibilidade de alternativas educacionais para a população de classes média e baixa, em função do apoio contínuo do Governo Federal ao ensino superior privado e, especificamente, do investimento privado no ensino superior.

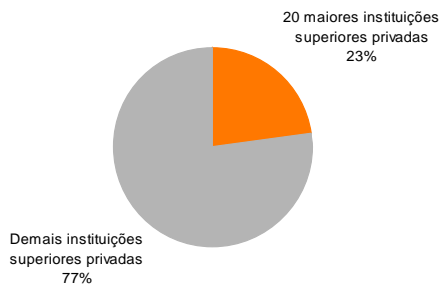
O aumento no número de instituições privadas de ensino superior no Brasil nos últimos 10 anos foi estimulado pela proliferação de instituições de pequeno porte, o que resultou em um mercado bastante fragmentado, com mais de 2 mil instituições privadas de ensino superior em 2006, de acordo com o Ministério da Educação.

## Participação no Total de Matrículas



Fonte: MEC

Em 2008, as 20 maiores instituições privadas de ensino superior no Brasil (responsáveis por 23% do total de alunos matriculados) apresentavam uma média de aproximadamente 45,2 mil alunos matriculados, ao passo que nas outras 1996 instituições privadas (responsáveis por 77% do total de alunos matriculados) apresentavam uma média de 1,7 mil alunos matriculados, de acordo com dados do Ministério da Educação.



Fonte: MEC

A Anhanguera acredita que essas instituições de pequeno porte sejam, na sua maioria, empresas familiares que carecem de economia de escala e têm acesso limitado a recursos de capital, normalmente com menores condições de atrair e reter profissionais qualificados tanto na área administrativa quanto no corpo docente e experiência e recursos limitados para desenvolver e oferecer novos cursos de qualidade e de interesse dos alunos assim como para abrir novas unidades.



Dessa forma, seguindo as tendências mundiais já observadas em mercados mais maduros, o setor de educação brasileiro está iniciando seu processo de consolidação. De acordo com a Hoper Consultoria, Pesquisa e Editora Ltda., espera-se que a concorrência entre estas instituições sofra alterações significativas, uma vez que novos elementos são inseridos no cenário competitivo, incluindo as vantagens competitivas que as instituições de maior porte possuem em comparação às de porte menor. Dentre essas vantagens, incluem-se ganhos de escala e redução de custos provenientes da centralização operacional e administrativa, maior acesso a capital para financiar investimentos e maior habilidade em atrair talentos para o corpo docente e discente.

### **ASPECTOS REGULATÓRIOS DO SETOR DE EDUCAÇÃO**

O setor de educação superior no Brasil está sujeito a extensa regulamentação governamental que tem por objetivo assegurar a qualidade dos projetos pedagógicos, da infraestrutura das instituições de ensino e do corpo docente, inclusive mediante controle para abertura de novas unidades e novos cursos. A responsabilidade do Governo Federal de regulamentar, monitorar e avaliar instituições de ensino superior e cursos de graduação é exercida pelo Ministério da Educação, pelo Conselho Nacional de Educação, pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira e pela Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior.

Ao longo de sua história, a Anhanguera acredita ter adquirido conhecimento e experiência necessários sobre a legislação e o processo regulatório brasileiro, adquiridos por meio do credenciamento de 20 (vinte) faculdades e um centro universitário e pela autorização de aproximadamente 500 (quinhentos) novos cursos, ao longo de cinco mandatos de três diferentes governantes. Esta experiência pode reduzir significativamente o prazo médio para obtenção de autorizações para novas unidades e cursos que a Anhanguera considera instituir.

A Constituição Federal Brasileira prevê que a educação é um direito de todos os cidadãos e um dever do Estado e da família. Conseqüentemente, o governo deve garantir, no mínimo, a todos os cidadãos brasileiros acesso ao ensino fundamental obrigatório e gratuito. O artigo 209 da Constituição Federal permite investimento privado em educação, desde que as instituições prestadoras de serviços de educação cumpram as normas e regulamentos aplicáveis, sejam autorizadas a funcionar pelas autoridades governamentais competentes e tenham a qualidade de seus cursos avaliada e comprovada por essas autoridades.

O sistema de ensino brasileiro é organizado segundo um regime de cooperação entre os governos federal, estaduais e municipais. Compete ao Governo Federal: (i) organizar o sistema federal de ensino (instituições públicas federais e instituições de ensino superior privadas); (ii) acompanhar a manutenção e fornecer recursos adicionais, se necessário, para superação de deficiências de instituições federais de educação pública; (iii) exercer em matéria educacional função normativa, redistributiva e supletiva; e (iv) oferecer suporte financeiro e técnico a estados, distrito federal e municípios a fim de garantir iguais oportunidades educacionais e padrão mínimo de qualidade de ensino, mediante assistência técnica e financeira aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios. Aos estados e ao Distrito Federal competem oferecer, regulamentar e fiscalizar o ensino fundamental e médio, ao passo que aos municípios cabe prioritariamente oferecer, regulamentar e fiscalizar a educação infantil e os demais níveis da educação básica do seu sistema de ensino. A regulamentação e supervisão do ensino superior privado é competência do Governo Federal.

Além disso, a Lei das Diretrizes e Bases da Educação Nacional nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, prevê as diretrizes para a prestação de serviços de educação no Brasil e estabelece o dever do Governo Federal de:

- coordenar a política de educação nacional;
- definir o Plano de Educação Nacional (conforme definido abaixo), em coordenação com os estados, o Distrito Federal e os municípios;

- oferecer assistência técnica e financeira aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios;
- estabelecer, em colaboração com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, as competências e diretrizes para a educação infantil, o ensino fundamental e médio que nortearão os currículos e seus conteúdos programáticos mínimos, de modo a assegurar a formação básica comum;
- assegurar o processo nacional de avaliação de instituições de educação superior, com a cooperação dos sistemas de avaliação que tiverem responsabilidade sobre este nível de ensino;
- instituir um processo de avaliação referente ao desempenho acadêmico do ensino fundamental, médio e superior em colaboração com as instituições de ensino, visando a melhorar a qualidade da educação;
- expedir normas e regulamentos relativos a cursos de graduação e pós-graduação;
- autorizar, reconhecer, credenciar, supervisionar e avaliar, respectivamente, os cursos das instituições de educação superior e os estabelecimentos do sistema federal de ensino.

O Plano Nacional de Educação (PNE) para a próxima década (2011 a 2020), com vistas ao cumprimento do disposto no art. 214 da Constituição Federal, estabelece um compromisso para todas as políticas educacionais no país e descreve, como anexo às diretrizes principais, metas e estratégias gerais, dentre as quais se destacam para o ensino superior:

- Elevar a escolaridade média da população de 18 a 24 anos de, modo a alcançar o mínimo de 12 anos de estudo para as populações do campo, da região de menor escolaridade no País e dos 25% mais pobres, bem como igualar a escolaridade média entre negros e não negros, com vistas à redução da desigualdade educacional.
- Elevar a taxa bruta de matrícula na educação superior para 50% e a taxa líquida para 33% da população de 18 a 24 anos, assegurando a qualidade da oferta.
- Elevar a qualidade da educação superior pela ampliação da atuação de mestres e doutores nas instituições de educação superior para 75%, no mínimo, do corpo docente em efetivo exercício, sendo, do total, 35% doutores.
- Elevar gradualmente o número de matrículas na pós-graduação stricto sensu de modo a atingir a titulação anual de 60 mil mestres e 25 mil doutores;
- Estimular a articulação entre programas de pós-graduação stricto sensu e cursos de formação de professores para a educação infantil, de modo a garantir a construção de currículos capazes de incorporar os avanços das ciências no atendimento da população de 4 e 5 anos.
- Fomentar a formação inicial e continuada de profissionais do magistério para a educação infantil.
- Fomentar a expansão das matrículas na educação de jovens e adultos de forma a articular a formação inicial e continuada de trabalhadores e a educação profissional, objetivando a elevação do nível de escolaridade do trabalhador.

- Fomentar a integração da educação de jovens e adultos com a educação profissional, em cursos planejados de acordo com as características e especificidades do público da educação de jovens e adultos, inclusive na modalidade de educação à distância.
- Expandir o financiamento estudantil por meio do Fundo de Financiamento ao Estudante do Ensino Superior - FIES, de que trata a Lei nº 10.260, de 12 de julho de 2001, por meio da constituição de fundo garantidor do financiamento de forma a dispensar progressivamente a exigência de fiador.
- Ampliar a cobertura do Exame Nacional de Desempenho de Estudantes - ENADE, de modo que mais estudantes, de mais áreas, sejam avaliados no que diz respeito à aprendizagem resultante da graduação.
- Assegurar, no mínimo, 10% do total de créditos curriculares exigidos para a graduação em programas e projetos de extensão universitária.
- Consolidar e ampliar programas e ações de incentivo à mobilidade estudantil e docente em cursos de graduação e pós-graduação, em âmbito nacional e internacional, tendo em vista o enriquecimento da formação de nível superior.
- Mapear a demanda e fomentar a oferta de formação de pessoal de nível superior considerando as necessidades do desenvolvimento do país, a inovação tecnológica e a melhoria da qualidade da educação básica.
- Institucionalizar programa de composição de acervo digital de referências bibliográficas para os cursos de graduação.
- Aprofundar e aperfeiçoar o Sistema Nacional de Avaliação da Educação Superior - SINAES, de que trata a Lei nº 10.861, de 14 de abril de 2004, fortalecendo as ações de avaliação, regulação e supervisão.
- Promover o intercâmbio científico e tecnológico, nacional e internacional, entre as instituições de ensino, pesquisa e extensão.
- Garantir, em regime de colaboração entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, que todos os professores da educação básica possuam formação específica de nível superior, obtida em curso de licenciatura na área de conhecimento em que atuam.
- Institucionalizar, no prazo de um ano de vigência do PNE, política nacional de formação e valorização dos profissionais da educação, de forma a ampliar as possibilidades de formação em serviço.
- Implementar programas específicos para formação de professores para as populações do campo, comunidades quilombolas e povos indígenas.
- Implementar cursos e programas especiais para assegurar formação específica em sua área de atuação aos docentes com formação de nível médio na modalidade normal, não-licenciados ou licenciados em área diversa da de atuação docente, em efetivo exercício.
- Formar 50% dos professores da Educação Básica em nível de pós-graduação lato e stricto sensu, garantir a todos formação continuada em sua área de atuação.

O Plano Nacional de Educação referente aos anos de 2011 a 2020 foi construído a partir das decisões tomadas pela 1ª Conferência Nacional da Educação, realizada entre 28 de março e 1º de abril de 2010 e foi entregue dia 14/12/2010 pelo Ministro da Educação, Fernando Haddad, ao então presidente Luiz Inácio Lula da Silva.

A responsabilidade do Governo Federal de regulamentar, monitorar e avaliar instituições de ensino superior e cursos de graduação é exercida pelo Ministério de Educação, pelos órgãos a ele vinculados, Conselho Nacional de Educação, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira e pela Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior.

O Ministério da Educação é o órgão máximo da administração pública para a organização do ensino superior no sistema de educação brasileiro e tem poderes, entre outros, para:

- confirmar as decisões do Conselho Nacional de Educação a respeito do credenciamento e reconhecimentos de instituições de ensino superior;
- confirmar os sistemas e critérios de avaliação adotados pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira;
- confirmar pareceres e propostas de regulamentação do Conselho Nacional de Educação;
- expedir atos normativos e instruções para o cumprimento de leis, decretos e regulamentos que preveem questões educacionais;
- avaliar, regular e supervisionar o sistema de ensino superior por meio de suas secretarias.

O Conselho Nacional de Educação é um órgão assessor consultivo e deliberativo do Ministério da Educação e compõe-se da Câmara de Educação Básica e da Câmara de Educação Superior, cada qual constituída por doze membros nomeados pelo Presidente da República. O Conselho Nacional de Educação é obrigado, entre outras responsabilidades, a:

- expedir resoluções e pareceres para implementar as diretrizes do Ministério da Educação, bem como oferecer aconselhamento e prestar suporte ao Ministério da Educação em suas atividades e decisões;
- decidir a respeito dos pedidos de credenciamento e reconhecimentos de instituições de ensino superior e daquelas que oferecem Ensino a Distância, com base no parecer da Secretaria competente;
- recomendar medidas à Secretaria de Educação Superior - SESU, à Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica - SETEC, e à Secretaria de Educação a Distância - SEED, aqui conjuntamente indicadas como secretarias de educação, inclusive a assinatura de termos de compromisso por universidades, centros universitários e faculdades que não cumprirem os padrões de qualidade para credenciamento e reconhecimentos;
- deliberar sobre os instrumentos de avaliação para credenciamento de instituições elaborados pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira;
- impor penalidades, tais como suspensão temporária de abertura de novos processos seletivos de cursos de graduação, suspensão temporária de credenciamento de instituições de ensino superior, cassação da autorização de funcionamento de instituições de ensino superior e/ou do reconhecimento do curso por elas oferecido.

- Decidir, em sede recursal, pleitos sobre portarias, indeferindo autorização, reconhecimento e renovação de reconhecimento de cursos.

O Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira é um órgão federal ligado ao Ministério da Educação, cujo presidente é indicado pelo Ministro da Educação e nomeado pelo Presidente da República. O Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira tem como responsabilidades, entre outras:

- realizar visitas a instituições de ensino superior para avaliações in loco no processo de credenciamento e recredenciamento de instituições de educação superior e nos processos de autorização, reconhecimento e renovação de reconhecimento de cursos de graduação e sequenciais;
- realizar as diligências necessárias à verificação das condições de ensino de instituições e de cursos, como subsídio para elaboração de parecer das secretarias competentes;
- conduzir pesquisa e análise de dados relacionados à educação no Brasil, por meio de levantamentos estatísticos e avaliativos;
- implementar o Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior - SINAES. Criado por meio da Lei n° 10.861, de 14 de abril de 2004, o Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior avalia aspectos referentes ao ensino, pesquisa, educação continuada, responsabilidade social, desempenho dos alunos, gestão da instituição, corpo docente, entre outros e possui uma série de instrumentos complementares, como o Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes;
- articular-se, em sua área de atuação, com instituições nacionais e internacionais, mediante ações de cooperação institucional, técnica e financeira, bilateral e multilateral.

A Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior é uma comissão composta de treze membros, sendo um representante do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira, um representante da Fundação de Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - CAPES, três representantes do Ministério da Educação, um representante do corpo discente das instituições de ensino superior e um representante do corpo docente de instituições de ensino superior, um representante do corpo técnico-administrativo das instituições de ensino superior, e cinco membros indicados pelo Ministro da Educação escolhidos entre cidadãos com notório saber científico, filosófico e artístico, e reconhecida competência em avaliação ou gestão de educação superior. Como comissão sob supervisão do Ministério da Educação, a Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior tem como atribuições principais:

- coordenar e monitorar o Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior;
- estabelecer as diretrizes a serem seguidas pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira na elaboração de instrumentos de avaliação de cursos de graduação e instituições de ensino;
- aprovar os instrumentos de avaliação e submetê-los à homologação pelo Ministro da Educação;
- submeter a lista dos cursos a serem avaliados pelo Exame Nacional do Desempenho dos Estudantes - à aprovação do Ministro da Educação.

De acordo com a Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, a educação superior pode ser oferecida por instituições de ensino superior públicas ou privadas. Uma instituição de ensino superior privada deve ser controlada, administrada e mantida por uma pessoa física ou jurídica, denominada entidade mantenedora, responsável pela obtenção de recursos para atender às necessidades de suas entidades mantidas. A entidade mantenedora, como pessoa jurídica, é legalmente responsável por todas as suas entidades mantidas.

As instituições de ensino superior privadas podem ser:

- privadas, com fins lucrativos, criadas e mantidas por uma ou mais pessoas físicas ou jurídicas privadas;
- comunitárias, constituídas por grupos de pessoas físicas ou por uma ou mais pessoas jurídicas, inclusive cooperativas de professores e alunos que incluam na sua entidade mantenedora representantes da comunidade;
- confessionais, constituídas por grupos de pessoas físicas ou por uma ou mais pessoas jurídicas que atendem a orientação confessional e ideológica específicas e que incluam na sua entidade mantenedora representantes da comunidade;
- instituições privadas sem fins lucrativos, podendo ser beneficentes e não beneficentes.

Historicamente, instituições privadas sem fins lucrativos desfrutavam de benefícios fiscais. A criação do Programa Universidade para Todos, em 2004, nivelou o tratamento fiscal entre instituições de ensino com e sem fins lucrativos.

De acordo com a organização acadêmica, as instituições de ensino superior podem ser:

- **Faculdades:** instituições de ensino públicas ou privadas que oferecem cursos superiores em uma ou mais áreas de conhecimento; são mantidas por uma única entidade mantenedora e têm administração e direção específicas. As faculdades podem oferecer cursos em diversos níveis, a saber: cursos de graduação tradicional, graduação tecnológica, pós-graduação lato sensu (especialização) e stricto sensu (mestrado e doutorado). Apesar da legislação educacional não prever exigências mínimas relativas à qualificação do corpo docente e regime de trabalho para as faculdades, o Instrumento de Avaliação de Cursos do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira / Ministério da Educação exige, para o processo de reconhecimento, que seus cursos possuam, pelo menos, 33% de professores com titulação obtida em cursos de pós-graduação stricto sensu e 1/3 deles contratados em regime de tempo integral ou parcial, sendo que 7% dos docentes devem ser doutores e 7% devem ser contratados em período integral. Para a criação de novos cursos ou ampliação de vagas, as faculdades devem ter autorização prévia do Ministério da Educação.
- **Centros Universitários:** instituições de ensino superior pluricurriculares, que se caracterizam pela excelência do ensino oferecido, pela qualificação do seu corpo docente e pelas condições de trabalho acadêmico oferecidas à comunidade escolar. Pelo menos 1/3 do seu corpo docente deve ser composto por mestres e doutores e pelo menos 1/5 deve trabalhar em período integral. Os centros universitários têm autonomia para criar, organizar e extinguir cursos e programas de ensino superior, assim como remanejar ou ampliar vagas nos seus cursos existentes no município onde se localiza sua sede. Os centros universitários não podem criar unidades fora do município onde se localiza sua sede.

- Universidades: instituições pluridisciplinares de formação dos quadros profissionais de nível superior, de pesquisa, de educação continuada e de domínio e cultivo do saber humano. Da mesma forma que os centros universitários, pelo menos 1/3 do corpo docente de uma universidade deve ser composto por mestres e doutores. Além disso, como requisito adicional àqueles exigidos dos centros universitários, pelo menos 1/3 de seu corpo docente deve ser composto de professores que trabalham em regime de tempo integral. As universidades têm autonomia para criar, organizar e extinguir cursos e programas de ensino superior, assim como remanejar ou ampliar vagas nos seus cursos existentes no município onde se localiza sua sede. Adicionalmente, somente as universidades possuem a prerrogativa de, mediante autorização prévia do Ministério da Educação, solicitar o credenciamento de novas unidades e cursos fora do município onde se localiza sua sede, desde que no mesmo estado.

A Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996 estabelece que os seguintes poderes, sem prejuízo de outros, sejam garantidos às universidades e centros universitários no exercício de sua autonomia:

- criar, organizar e extinguir cursos de ensino superior em suas dependências, atendendo à regulamentação aplicável;
- estabelecer os currículos para seus cursos e programas, respeitando às diretrizes gerais aplicáveis;
- estabelecer planos, cursos e projetos relativos à pesquisa científica, produção artística e atividades extracurriculares;
- estabelecer o número de vagas disponíveis;
- elaborar e alterar seu estatuto social de acordo com as normas gerais aplicáveis;
- conceder graus, diplomas e outros títulos.

Embora as faculdades tenham autonomia administrativa, não gozam de autonomia acadêmica e, portanto, dependem de autorização do Ministério da Educação para criar novos programas e cursos superiores de graduação.

O Ensino a Distância no Brasil é regulamentado pela Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996 (artigo 80), pelo Decreto nº 5622, de 19 de dezembro de 2005, pelo Decreto nº 6303, de 12 de dezembro de 2007, pela Portaria do Ministério da Educação nº 4059, de 10 de novembro de 2004, pela Portaria do Ministério da Educação nº 40, de 12 de dezembro de 2007 e pela Portaria do Ministério da Educação nº 10, de 2 julho de 2009. É definido como a modalidade educacional na qual a mediação didático-pedagógica nos processos de ensino e aprendizagem ocorre com a utilização de meios e tecnologias de informação e comunicação, com estudantes e professores desenvolvendo atividades educativas em espaço ou tempo distintos.

De acordo com a Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, o Ensino a Distância goza de tratamento diferenciado, que inclui (i) custos de transmissão reduzidos em canais comerciais de radiodifusão sonora e de sons e imagens, (ii) concessão de canais com finalidades exclusivamente educativas, e (iii) reserva de tempo mínimo, sem ônus para o Poder Público, pelos concessionários de canais comerciais.

A Educação a Distância pode ser ofertada nos seguintes níveis e modalidades educacionais: (i) educação básica, desde que como forma de complementar a aprendizagem ou em situações emergenciais, (ii) educação de jovens e adultos, respeitadas as especificidades legais pertinentes, (iii) educação especial, respeitadas as especificidades legais pertinentes, (iv) educação profissional, abrangendo técnica, de nível médio e tecnológico, de nível superior, e (v) educação superior, abrangendo cursos sequenciais, de graduação, de especialização, de mestrado, e (vi) de doutorado.

Os cursos de graduação e superiores tecnológicos poderão ser oferecidos a distância por instituições de ensino superior regularmente credenciadas junto ao Ministério da Educação, de acordo com Decreto nº 5622, de 19 de dezembro de 2005, e a Portaria do Ministério da Educação nº 40, de 12 de dezembro de 2007, devendo a autorização de funcionamento dos referidos cursos ser requerida à Secretaria de Educação Superior. O pedido será analisado por uma Comissão de Especialistas na área do curso em questão e em Educação a Distância. O Parecer dessa Comissão será enviado ao Conselho Nacional de Educação, e a partir de então, o processo seguirá o mesmo trâmite de aprovação dos cursos presenciais.

Apesar de ser caracterizado pela redução do contato direto entre alunos e professores, a regulamentação exige que as seguintes atividades sejam desenvolvidas em momentos presenciais (i) avaliação de estudantes, (ii) estágios obrigatórios, quando previstos na legislação pertinente, (iii) defesa de trabalhos de conclusão de curso, quando previstos na legislação pertinente, e (iv) atividades relacionadas a laboratórios de ensino, conforme o caso. De acordo com o disposto no Decreto nº 5622, de 19 de dezembro de 2005 e na Portaria do Ministério da Educação nº 40, de 12 de dezembro de 2007, os momentos presenciais devem ser realizados na sede da instituição de ensino superior ou em pólos de apoio presencial, devidamente credenciados para esta finalidade.

Os cursos e programas a distância devem ser projetados com a mesma duração e tempo de integralização definidos para os respectivos cursos na modalidade presencial. A avaliação do desempenho do estudante para fins de promoção, conclusão de estudos e obtenção de diplomas ou certificados deve ser realizada mediante cumprimento das atividades programadas e de exames presenciais, que devem ser elaborados pela própria instituição de ensino credenciada, segundo procedimentos e critérios definidos no projeto pedagógico do curso ou programa.

A avaliação dos cursos de Educação a Distância é realizada pelos mesmos procedimentos e instrumentos adotados nos cursos presenciais. Sendo identificada qualquer irregularidade ou descumprimento de condições originalmente estabelecidas, o órgão competente poderá, em sindicância ou processo administrativo, em que sejam assegurados a ampla defesa e o contraditório, aplicar penalidades de: (i) suspensão do reconhecimento de cursos superiores ou da renovação de autorização de cursos da educação básica ou profissional; (ii) intervenção; (iii) desativação de cursos; ou (iv) descredenciamento da instituição para Educação a Distância.

Os diplomas e certificados de cursos e programas a distância, expedidos por instituições credenciadas e registrados na forma da lei, terão validade nacional.

Os convênios e os acordos de cooperação celebrados para fins de oferta de cursos ou programas a distância entre instituições de ensino brasileiras, devidamente credenciadas, e suas similares estrangeiras, devem ser previamente submetidos à análise e homologação pelo órgão normativo do respectivo sistema de ensino, para que os diplomas e os certificados emitidos tenham validade nacional.

Somente instituições de ensino, públicas ou privadas, credenciadas podem oferecer cursos e programas na modalidade a distância, sendo que compete ao Ministério da Educação promover os atos de seu credenciamento, e às autoridades dos sistemas de ensino estadual e do Distrito Federal promover os atos de credenciamento de instituições para oferta de cursos a distância no nível básico e, no âmbito da respectiva unidade da Federação, nas modalidades de educação de jovens e adultos, educação especial e educação profissional.

Para atuar fora da unidade da Federação em que estiver sediada, a instituição deverá solicitar credenciamento no Ministério da Educação.



O credenciamento de instituição para a oferta dos cursos ou programas a distância possui prazo de validade de até cinco anos, podendo ser renovado e reconhecido ao final de cada ciclo avaliativo, ou seja, de 10 anos, como referencial básico para credenciamento de universidades, e de 5 anos como referencial básico para credenciamento de centros universitários e faculdades. A instituição credenciada deverá iniciar o curso autorizado no prazo de até doze meses, a partir da data da publicação do respectivo ato, ficando vedada, nesse período, a transferência dos cursos e da instituição para outra mantenedora. Caso a implementação de cursos autorizados não ocorra nesse prazo, os atos de credenciamento da instituição e de autorização de cursos serão automaticamente tornados sem efeitos.

O ato de credenciamento de instituições e de pólos para oferta de cursos ou programas a distância define a abrangência de sua atuação no território nacional; a solicitação de aumento do número de pólos deve ser feita ao Ministério da Educação.

Aplica-se aos cursos ou programas a distância de ensino superior as regras de avaliação do Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior.

As universidades e os centros universitários credenciados para oferta de educação superior a distância poderão criar, organizar e extinguir cursos ou programas nessa modalidade, mediante comunicação ao Ministério da Educação, sendo que os cursos ou programas criados somente poderão ser ofertados nos limites da abrangência definida no ato de credenciamento da instituição. As faculdades, por sua vez, deverão solicitar ao Ministério da Educação autorização para abertura de cursos e programas nesta modalidade.

Os cursos e os programas de mestrado e doutorado a distância estarão sujeitos às exigências de autorização, de reconhecimento e de renovação de reconhecimento previstas na legislação específica em vigor: Resolução da Câmara de Ensino Superior/Conselho Nacional de Educação nº 01, de 3 de abril de 2001 (*stricto sensu*) e pela Resolução Câmara de Ensino Superior/Conselho Nacional de Educação Nº 1, de 8 de junho de 2007 (*lato sensu*). As instituições que oferecem cursos de pós-graduação *stricto sensu* (mestrado e doutorado) e *lato sensu* (especialização) deverão ser obrigatoriamente credenciadas pelo Ministério da Educação e obedecer às exigências de autorização, reconhecimento e renovação de reconhecimento dos cursos em questão. Para esses, também, há a exigência das avaliações presenciais.

O primeiro credenciamento de uma instituição de ensino superior é necessariamente como uma faculdade. O credenciamento como universidade ou centro universitário somente é concedido após a instituição ter atuado como faculdade e ter atendido a padrões de qualidade satisfatórios, dentre eles avaliação positiva pelo Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior, bem como atender às exigências legais aplicáveis a cada tipo de instituição de ensino superior, tais como titulação mínima e regime de trabalho do corpo docente, nos termos da Resolução nº 1, de 20 de janeiro de 2010, e Resolução nº 3, de 14 de outubro de 2010. O pedido de credenciamento deve ser formulado por meio do E-MEC, sistema de tramitação eletrônica dos processos do Sistema Federal de Ensino (instituições públicas federais e privadas). Para solicitar o credenciamento como instituição de ensino superior, a instituição deve protocolizar também o pedido de autorização de pelo menos um curso de graduação.

A Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996 estabelece que no ensino superior podem ser oferecidos os seguintes cursos:

- graduação tradicional ou tecnológica, aberto aos candidatos que concluíram o ensino médio, ou equivalente, e que tenham sido aprovados no processo seletivo ou vestibular;
- pós-graduação *stricto sensu* - mestrado e doutorado, pós-graduação *lato sensu* - especialização, cursos de aperfeiçoamento e outros, abertos a candidatos que possuam diploma de um curso de graduação e que atendam às exigências previstas pelas instituições de ensino.

- educação continuada, sobre tema específico e de curta duração, que concedem certificado aos alunos e abertos a candidatos que atendam às exigências estabelecidas, em cada caso, pelas instituições de ensino.

Mesmo depois do credenciamento, as faculdades dependem da autorização do Ministério da Educação para abrir novos cursos. O pedido deve incluir documentos relativos ao projeto pedagógico do curso, informar número de vagas, a relação nominal do corpo docente, períodos de oferta e outras informações acadêmicas relevantes.

Dentro de sua autonomia, as universidades e os centros universitários não dependem de autorização do Ministério da Educação para criar novos cursos na cidade em que se localiza sua sede. Eles somente devem informar o Ministério da Educação a respeito dos cursos que oferecem para fins de registro, avaliação e reconhecimento posterior. Contudo, a criação de cursos de graduação em direito, medicina, odontologia e psicologia, sejam por faculdades, universidades ou centros universitários, está sujeita ao parecer das corporações de classe das profissões referidas.

Adicionalmente, e pela sua autonomia, as universidades podem requerer o credenciamento de unidades e a autorização e reconhecimento de cursos fora do município sede. As unidades e os cursos localizados fora de sede não desfrutam de prerrogativas de autonomia e devem ser controlados e supervisionados pela universidade.

Todos os cursos, sejam oferecidos por faculdade, centro universitário ou universidade, devem ser reconhecidos para que os diplomas tenham validação nacional. O pedido de reconhecimento deve ser solicitado quando a primeira turma já cumpriu entre 50% e 75% da carga horária total do curso e deve incluir informações sobre o projeto pedagógico, o número de alunos, dados do corpo docente, períodos de oferta e outras informações acadêmicas relevantes.

A autorização e o reconhecimento dos cursos e o credenciamento das instituições de ensino superior têm validade de tempo estabelecidos pelo Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior e pelo Decreto nº 5773, de 9 de maio de 2006.

De acordo com a Resolução Câmara de Ensino Superior / Conselho Nacional de Educação Nº 1, de 8 de junho de 2007, as instituições de ensino superior já credenciadas não necessitam de credenciamento específico para oferecer cursos de pós-graduação lato sensu e stricto sensu, mas os cursos stricto sensu, e os títulos emitidos (mestre e doutor), para terem valor nacional, dependem de reconhecimento emitido pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior do Ministério da Educação e são periodicamente avaliados.

A Lei nº 10.861, de 14 de abril de 2004, instituiu o Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior, que tem por objetivo avaliar as instituições de ensino superior, os cursos de graduação tradicional e tecnológica e o desempenho acadêmico dos alunos. Os esforços de monitoramento e coordenação do Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior são realizados pela Comissão Nacional de Avaliação da Educação Superior. O principal objetivo desse sistema de avaliação é melhorar a qualidade do ensino superior no Brasil. Os resultados dessas avaliações são representados em uma escala de 5 (cinco) valores considerados nos processos de autorização, reconhecimento e renovação de reconhecimento de cursos e de credenciamento e credenciamento de instituições, conforme Portaria nº 4, de 5 de agosto de 2008:

- os valores 4 (quatro) e 5 (cinco) expressam condições acima das satisfatórias;
- o valor 3 (três) expressa condições satisfatórias;
- os valores 1 (um) e 2 (dois) expressam condições insatisfatórias.

Em caso de resultado insatisfatório, será celebrado um termo de compromisso entre a instituição e o Ministério da Educação, contendo, entre outras disposições: (i) o diagnóstico das condições insatisfatórias; (ii) as providências a serem tomadas para corrigir as condições insatisfatórias; e (iii) os prazos e metas para recuperação.

O não cumprimento, total ou parcial, das condições previstas no termo de compromisso pode resultar em uma ou mais penalidades aplicadas pelo Ministério da Educação, a saber: (i) suspensão temporária da abertura de processos seletivos de cursos de graduação; (ii) cassação do credenciamento ou recredenciamento da instituição e da autorização de funcionamento de seus cursos; e (iii) advertência, suspensão ou cassação do mandato dos coordenadores acadêmicos, no caso de instituições de ensino superior públicas. As sanções acima descritas poderão ser convalidadas em outras menos severas, como a redução de vagas, no caso dos cursos.

Os resultados da avaliação de instituições de ensino superior e seus cursos são colocados à disposição do público pelo Ministério da Educação.

As avaliações externas de instituições de ensino superior são realizadas pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira em duas situações, quando a instituição solicita seu primeiro credenciamento e ao final de cada ciclo avaliativo do Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior. De acordo com a Portaria nº 1.264 do Ministério da Educação, de 17 de outubro de 2008, as instituições de ensino superior são avaliadas com base nos seguintes critérios, entre outros: (i) a missão e o plano de desenvolvimento institucional; (ii) responsabilidade sócio-institucional; (iii) infraestrutura física, especialmente a de ensino e de pesquisa, biblioteca, recursos de informação e comunicação; (iv) política para o ensino, pesquisa, pós-graduação e educação continuada, incluídos os procedimentos para o estímulo à produção acadêmica; (v) as políticas de pessoal, de carreiras do corpo docente e corpo técnico-administrativo, seu desenvolvimento profissional e suas condições de trabalho; (vi) sustentabilidade financeira.

A avaliação de cursos de graduação é feita pelo Ministério da Educação no ato da autorização, depois no reconhecimento e deve ser realizada periodicamente, ao final de cada ciclo avaliativo do Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior.

De acordo com a Portaria nº 1.081 do Ministério da Educação, de 29 de agosto de 2008, essa avaliação consiste na análise do projeto pedagógico do curso, da composição do corpo docente e técnico-administrativo e das instalações físicas da instituição, necessárias para a oferta do curso.

A avaliação de cursos de pós-graduação - mestrado acadêmico e profissional e doutorado é feita pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior do Ministério da Educação desde 1976 e aprovada pelo Conselho Nacional de Educação. Os cursos devem atender aos padrões exigidos para cada especificidade e a avaliação compreende a realização do acompanhamento anual e da avaliação trienal.

A avaliação externa do desempenho acadêmico do aluno é conduzida pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. O aluno submete-se ao Exame Nacional de Desempenho do Estudante, que tem como objetivo verificar os conhecimentos, habilidades e competências adquiridas durante o curso, e se referem às questões/situações gerais e às específicas da formação profissional. Os alunos matriculados no primeiro e no último ano de cada curso, bacharelados, licenciaturas ou tecnológicos, fazem o Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes a cada três anos. O primeiro Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes ocorreu em 2004, quando foi instituído o Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior e substituiu o Exame Nacional de Cursos - Provão, aplicado a alunos matriculados apenas na última série de cada curso no período de 1996 a 2003.

A nota geral de cada turma de alunos é calculada com base na média ponderada de todos os alunos sorteados de um determinado curso para o exame. A partir de 2009 o Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes passou a ser censitário embora a lei permita a amostragem. O Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira avalia o desvio padrão da evolução do aluno em cada curso a fim de compará-lo com os padrões nacionais.

O Conceito Preliminar de Curso é o novo indicador, criado pelo Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira, para agregar mais um critério ao processo de avaliação dos cursos de graduação. O Conceito Preliminar de Curso combina diversas medidas relativas à qualidade do curso: infraestrutura e instalações físicas, recursos didático-pedagógicos e corpo docente, o desempenho obtido pelos alunos ingressantes e concluintes do curso no Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes e o IDD - Índice de Diferença de Desempenho que infere a diferença de desempenho do aluno ingressante e o aluno concluinte. A quantidade de docentes doutores no corpo docente contribui com 20% deste conceito. O Conceito Preliminar de Curso varia de valor de 1 (um) a 5 (cinco) e para ser corroborado ou alterado, comissões de avaliadores poderão realizar visitas in loco. Operacionalmente, cursos que obtiverem Conceito Preliminar de Curso 1 (um) e 2 (dois) serão automaticamente incluídos no cronograma de visitas dos avaliadores do Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais Anísio Teixeira. Cursos com conceito igual ou maior que 3 (três), podem optar por não receber a visita dos avaliadores e, assim, transformar o Conceito Preliminar de Curso em conceito permanente. O Conceito Preliminar de Curso será divulgado anualmente, junto com os resultados do Exame Nacional de Desempenho dos Estudantes.

O Índice Geral de Cursos é um indicador de qualidade da instituição e considera os cursos de graduação e de pós-graduação stricto sensu. Resulta da média ponderada das notas dos cursos e é recalculado anualmente.

Segundo o Decreto nº 5.773, de 9 de maio de 2006, a alteração de controle de mantenedores de instituições de ensino superior fica a critério dos mesmos e somente deve ser comunicada ao Ministério da Educação, não precisando de aprovação prévia. No entanto, a transferência de uma instituição de ensino superior para uma nova mantenedora deve ser previamente aprovada pelo Ministério da Educação. A nova entidade mantenedora deve atender às exigências necessárias para credenciamento de uma instituição de ensino superior e oferecer a documentação solicitada, comprovando capacidade econômico-financeira e acadêmica para tal. A mudança de entidade mantenedora não será permitida se a nova entidade mantenedora tiver recebido penalidades de qualquer autoridade do sistema de educação federal nos últimos cinco anos, seja diretamente ou por meio de qualquer de suas entidades mantidas.

A Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996 estabelece também que quaisquer alterações estatutárias na entidade mantenedora, devidamente averbadas pelos órgãos competentes, deverão ser comunicadas ao Ministério da Educação.

A transferência de cursos ou programas oferecidos por instituição de educação superior, nos termos do Regulamento da Lei nº 9.394, de 20 de dezembro de 1996, é vedada se realizada entre mantenedoras; entretanto não há restrição legal ou regulamentar quanto à transferência de cursos ou programas entre instituições vinculadas a uma mesma mantenedora.

O Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior (FIES) é destinado à concessão de financiamento a estudantes regularmente matriculados em cursos superiores não gratuitos e com avaliação positiva nos processos conduzidos pelo Ministério da Educação.

A adesão ao Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior pode ser realizada pelas instituições com conceito maior ou igual a três na avaliação do Sistema Nacional de Avaliação do Ensino Superior. Os cursos que não atingirem a média ficarão desvinculados do Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior, sem prejuízo para o estudante financiado. É vedada a concessão de financiamento a cursos superiores ministrados na modalidade de ensino a distância.

As mantenedoras de instituições de ensino que aderirem ao Fundo de Financiamento ao Estudante de Ensino Superior participarão do risco do financiamento, como devedoras solidárias, nas seguintes condições:

- 30% para as instituições de ensino inadimplentes com as obrigações tributárias federais; ou
- 15% para as instituições de ensino adimplentes com as obrigações tributárias federais.

O risco das mantenedoras poderá ser coberto parcialmente pelo Fundo de Garantia de Operações de Crédito Educativo. A garantia será de 80% do valor das operações de financiamento. A mantenedora que fizer a adesão pagará mensalmente o valor de 7% do total dos encargos educacionais decorrentes dos contratos de financiamento garantidos.

O Congresso Nacional está debatendo o Projeto de Lei nº 7.200/2006 (conhecido como Reforma Universitária) que prevê mudanças no atual regime regulatório, dentre as quais se pode destacar, no que se refere às instituições privadas:

- exigência de que, pelo menos 70% do capital com direito de voto das sociedades com fins lucrativos que mantêm as instituições de ensino, sejam detidos direta ou indiretamente por brasileiros natos ou naturalizados;
- proibição de franquias no setor de ensino superior;
- entidades mantenedoras de instituições de ensino superior não poderão mais fazer doações a partidos políticos e candidatos;
- somente as instituições credenciadas, há no mínimo cinco anos e com desempenho satisfatório nas avaliações e supervisão do Ministério da Educação, poderão se tornar universidades e centros universitários;
- universidades e centros universitários serão obrigados a ter um comitê interno para fins acadêmicos e comunitários composto por representantes da comunidade acadêmica e externa e por representantes da mantenedora limitado a 20% do colegiado;
- os cursos de graduação com avaliações positivas do Ministério da Educação poderão aumentar suas vagas em até 50% sem necessidade de aprovação prévia do órgão.

Se a Reforma for aprovada, as instituições terão o prazo de até dois anos para se adaptar às novas regras a contar do ano seguinte à publicação da legislação. Apesar de o Projeto de Lei ter sido apresentado ao Congresso Nacional em junho de 2006, ainda não houve aprovação de seu conteúdo.

Ainda está em tramitação no Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 5.175 de 2009, proposto pela União Nacional dos Estudantes - UNE e apresentado pelo deputado federal Waldir Maranhão, que pretende instituir marco regulatório para a educação superior. Suas principais sugestões são:

- assegurar que o capital social da mantenedora de instituição de ensino superior seja totalmente de brasileiros;
- vedar à mantenedora de instituição de ensino superior a prática de qualquer ato ou contrato que implique, ainda que indiretamente, no seu controle social e atos de gestão, bem como a negociação do capital constituído em ações na bolsa de valores;

- destinar 10% do PIB e 75% do orçamento destinado à educação para a educação superior;
- vincular 50% da arrecadação dos royalties do petróleo da camada pré-sal à educação pública;
- incluir somente o ensino profissionalizante, de requalificação profissional e formação continuada na modalidade de Educação a Distância;
- garantir o regime semi-presencial na Educação a Distância, de no mínimo, 30% do currículo.

Não existe previsão de um período de adaptação para as instituições de ensino caso o Projeto de Lei proposto pela União Nacional dos Estudantes seja aprovado. É importante frisar que a proposta está em fase inicial de tramitação e não há sequer debates significativos acerca de seu conteúdo.

#### 4. FATORES DE RISCO

---

- Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Risco Jurídico
- Riscos de Crédito
- Risco de Amortização Extraordinária Após a Aquisição dos Ativos Alvo
- Risco Imobiliário
- Riscos de Crédito Relacionado à AELTDA e aos Futuros Locatários
- Riscos Relativos à Locação dos Empreendimentos
- Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos
- Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



#### 4. FATORES DE RISCO

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

##### **RISCO DO BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

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

##### **RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ**

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

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

##### **RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO**

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

##### **RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO**

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

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

### **RISCO DE DILUIÇÃO**

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

### **NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO**

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

### **RISCO DE SINISTRO**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

### **RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS**

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

### **RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

## **RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO**

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

## **RISCOS TRIBUTÁRIOS**

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

## **RISCO INSTITUCIONAL**

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

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

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

## **RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS**

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

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

## **RISCOS DO PRAZO**

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

## **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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

## **RISCOS DE CRÉDITO**

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da AELTDA e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feito junto à AELTDA, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

## **RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO**

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

## **RISCO IMOBILIÁRIO**

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infra-estrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

## **RISCOS DE CRÉDITO RELACIONADO À AELTDA E AOS FUTUROS LOCATÁRIOS**

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados e/ou dos contratos de locação que venham a ser eventualmente firmados no âmbito da Lei nº 8.245/91, caso aplicável.

Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da AELTDA e AESAPAR da obrigação firmada nos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação. A AELTDA e a AESAPAR, em razão de suas atividades, estão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado universitário. Adicionalmente, a AESAPAR é parte de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da AELTDA e da AESAPAR em cumprir suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

#### **RISCOS RELATIVOS À EDIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos empreendimentos, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras, custos excedentes ou condições adversas que poderão aumentar os custos de edificação dos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo.

#### **RISCOS RELATIVOS À LOCAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

Não obstante os prazos mínimos dos Contratos de Locação Atípica e a indenização por rescisão antecipada que serão previstas nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os Contratos de Locação Atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

Neste mesmo sentido, apesar de os locatários dos Contratos de Locação Atípica renunciarem expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos Contratos de Locação Atípica, pode ocorrer de tais locatários questionarem judicialmente referidos contratos e proporem ação revisional de aluguel, o que afetará diretamente os rendimentos da locação dos Ativos Alvo.

#### **RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE**

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses.

#### **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 e decisões judiciais.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

---

- Base Legal
- Fluxo de Investimentos do Fundo
- Ativos Alvo do Fundo
- Características Básicas do Fundo
- Forma de condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimento
- Prêmio de Locação
- Da utilização dos Recursos do Fundo
- Da amortização de Cotas do Fundo
- Representação do Fundo
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

### BASE LEGAL

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

### ATIVOS ALVO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo” da Seção “Política de Investimento” na página 111 deste Prospecto Definitivo, e construirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos de Locação Atípica, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II ao Regulamento e no item “Termos e Condições dos Contratos de Locação Atípica” descritos no item Aluguel, da Seção Características Básicas do Fundo na página 84 deste Prospecto Definitivo.

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### Público-alvo:

O Fundo é destinado (a) prioritariamente aos Empregados, (b) a investidores qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, e (c) a investidores não qualificados.

#### Patrimônio do Fundo:

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Elegibilidade e a regulamentação aplicável.

Para maiores informações acerca dos Critérios de Elegibilidade, vide item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo” da Seção “Política de Investimento” na página 111 deste Prospecto Definitivo.

Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão utilizados para a aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóveis) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e Empreendimento Cuiabá.

Para maiores informações acerca dos Imóveis que serão adquiridos pelo Fundo e da construção dos Empreendimentos, vide item “Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta” Seção “Política de Investimentos” nas páginas 103 a 111 deste Prospecto Definitivo.

#### Assembleia Geral de Cotistas:

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

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

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 08 (oito) dias a necessária comunicação aos Cotistas.

A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

#### Convocação, instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

**Convocação.** A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

Independentemente das formalidades previstas acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**Ordem do Dia.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

**Consulta formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.7 do Regulamento.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto acima acerca da consulta formal, e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

**Impedimentos.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) o Gestor; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

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

**Quóruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1 do Regulamento, bem como a deliberação acerca de situações que configurem uma situação de conflito de interesses, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2 do Regulamento.

A Instituição Administradora, após receber a solicitação acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de Cotistas prevista acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

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

**Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

## **FORMA DE CONDOMÍNIO**

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

## **PRAZO**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

## **OBJETO DO FUNDO**

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I ao Regulamento, e construirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos de Locação Atípica.

Somente serão adquiridos pela Instituição Administradora os Ativos que respeitem os Critérios de Elegibilidade, os critérios de concentração previstos na regulamentação aplicável e a Política de Investimentos, que serão verificados pelo Gestor.

O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo” da Seção “Política de Investimento” na página 111 deste Prospecto Definitivo, e construirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II ao Regulamento e no item “Termos e Condições dos Contratos Atípicos de Locação” descritos no item Aluguel, da Seção Características Básicas do Fundo na página 84 deste Prospecto Definitivo.

## **POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, através da aplicação exclusiva dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos, os Critérios de Elegibilidade dos Ativos e a regulamentação aplicável.

A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo à AELTDA e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo. Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, em Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

A Política de Investimento do Fundo é de investir nos Ativos, respeitadas a Política de Investimentos estabelecida na página 101, no item “Política de Investimento” da Seção “Política de Investimento” deste Prospecto Definitivo.

## **REMUNERAÇÃO DO INVESTIMENTO**

Em razão dos Contratos de Locação Atípica e dos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação, abaixo especificados, o Fundo receberá uma remuneração correspondente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) incidente sobre o Valor Global do Investimento.

Destinação dos Recursos	Remuneração do Investimento												
<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Os recursos que serão captados com a Oferta destinam-se a:</li> <li>▲ <u>Valor Global do Investimento</u>: composto pelo custo total para aquisição do Imóvel Campinas e Imóvel Cuiabá e edificação de ambos os Empreendimentos</li> <li>▲ <u>Custos de Emissão</u></li> <li>▲ Primeiramente, os recursos serão utilizados para aquisição dos terrenos (Imóveis) em Campinas e Cuiabá e posterior edificação dos Empreendimentos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ 0,95% a.m. sobre o Valor Global do Investimento</li> <li>▲ O Valor Global do Investimento, que será reajustado anualmente pelo IPCA, compreende:</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: #f4a460;">Valor Global do Investimento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Valor de Aquisição de Imóvel Campinas</td> <td style="text-align: right;">R\$ 25.000.000</td> </tr> <tr> <td>Edificação Empreendimento Campinas</td> <td style="text-align: right;">R\$ 21.555.949</td> </tr> <tr> <td>Valor de Aquisição de Imóvel Cuiabá</td> <td style="text-align: right;">R\$ 7.120.000</td> </tr> <tr> <td>Edificação Empreendimento Cuiabá</td> <td style="text-align: right;">R\$ 17.833.000</td> </tr> <tr> <td><b>Total Valor Global do Investimento</b></td> <td style="text-align: right;"><b>R\$ 71.508.949</b></td> </tr> </tbody> </table>	Valor Global do Investimento		Valor de Aquisição de Imóvel Campinas	R\$ 25.000.000	Edificação Empreendimento Campinas	R\$ 21.555.949	Valor de Aquisição de Imóvel Cuiabá	R\$ 7.120.000	Edificação Empreendimento Cuiabá	R\$ 17.833.000	<b>Total Valor Global do Investimento</b>	<b>R\$ 71.508.949</b>
Valor Global do Investimento													
Valor de Aquisição de Imóvel Campinas	R\$ 25.000.000												
Edificação Empreendimento Campinas	R\$ 21.555.949												
Valor de Aquisição de Imóvel Cuiabá	R\$ 7.120.000												
Edificação Empreendimento Cuiabá	R\$ 17.833.000												
<b>Total Valor Global do Investimento</b>	<b>R\$ 71.508.949</b>												

Os rendimentos obtidos pelo Fundo serão constantes em relação ao Valor Global do Investimento, na medida em que, conforme serão liberados os valores em favor da AELTDA, tais valores passarão a ser remunerados ao Fundo de acordo com os Contratos de Locação Atípica. De outro lado, enquanto tais recursos não forem liberados a AELTDA, esta pagará ao Fundo o Prêmio de Locação sobre o montante ainda não utilizado, depositado na “conta escrow”.

## ALUGUEL

Como condição para a celebração do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, a AELTDA e a AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, celebraram com o Fundo os Contratos de Locação Atípica, por meio dos quais será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, o valor das contraprestações locatícias.

Como contraprestação aos recursos aportados pelo Fundo na aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóveis) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá, a AELTDA pagará mensalmente ao Fundo o aluguel percentual equivalente a 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento), aplicável sobre o Valor Global do Investimento que vier a ser efetivamente liberado à AELTDA, incidente a partir da Data de Início do Prazo Locatício Campinas e Data de Início do Prazo Locatício Cuiabá, conforme definido nos Contratos de Locação Atípica.

## PRÊMIO DE LOCAÇÃO

Até a conclusão definitiva da obra e consequente liberação total do Valor Global do Investimento à AELTDA, a AELTDA pagará em favor do Fundo o Prêmio de Locação, o qual será calculado conforme fórmula abaixo descrita.

Como condição para a celebração do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, a AELTDA e AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, celebraram com o Fundo os Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo Prêmio de Locação, nas hipóteses previstas nos Contratos de Pagamentos de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados nos Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação. Os principais termos e condições do Prêmio de Locação constam abaixo.

O valor do Prêmio de Locação será calculado mensalmente e será equivalente ao resultado em número superior a zero obtido da subtração entre o Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo) e o Resultado Real Obtido (definido abaixo), conforme a seguinte fórmula:

1) Para o Empreendimento Campinas:

O valor do prêmio de locação será apurado mensalmente e equivalerá, sempre, ao valor do Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo), levando ainda em consideração o Resultado Real Obtido (definido abaixo), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{PRL} = \text{RME} - \text{RRO}$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação Empreendimento Campinas;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Empreendimento Campinas:

“Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Campinas”: equivalente ao valor bruto da captação da Oferta, deduzido do preço de aquisição do Imóvel Campinas, bem como dos custos de captação, estruturação e demais despesas da Oferta. Referidos recursos (i) permanecerão depositados em conta corrente modalidade “escrow”, de movimentação para saque restrita (“Conta Escrow”) e (ii) serão liberados pelo Fundo à AELTDA para as obras de implementação do Empreendimento Campinas, de acordo com os termos consignados no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas.

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente ao percentual de 0,95% aplicado sobre o valor dos Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Campinas que efetivamente estiverem disponíveis na Conta Escrow, sem considerar os eventuais rendimentos decorrentes das aplicações financeiras obtidas no mercado, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive);

“Resultado Real Obtido”: é igual ao valor do resultado financeiro líquido obtido mensalmente pela AELTDA com a aplicação financeira obtida no mercado, dos Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Campinas que efetivamente estiverem disponíveis na Conta Escrow, no período compreendido entre o último dia (inclusive), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive), na Data de Verificação, abaixo definida;

“Data de Verificação”: a partir da implementação da Condição Suspensiva, todo último dia útil de cada mês até que seja alcançado o termo final, tal como apontado no item 6.1 abaixo, data na qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado do Prêmio de Locação Empreendimento Campinas referente ao mês de apuração, a fim de averiguar o Resultado Esperado e o Resultado Real Obtido;

“Data de Pagamento”: todo dia 15 (quinze) do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação Empreendimento Campinas pela AELTDA ao Fundo;

“Notificação de Pagamento”: comunicação a ser elaborada e enviada pelo Fundo à AELTDA, na forma prevista neste instrumento, informando o valor do Prêmio de Locação Empreendimento Campinas a ser pago, juntamente com o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, tudo nos limites determinados no presente pacto; e

“Valor Devido pela AELTDA”: valor do Prêmio de Locação Empreendimento Campinas a ser pago pela AELTDA, caso esta não apresente oposição aos valores e demonstrativo dos cálculos simplificado, contidos na Notificação de Pagamento.

2) Para o Empreendimento Cuiabá:

O valor do prêmio de locação será apurado mensalmente e equivalerá, sempre, ao valor do Resultado Mínimo Esperado (definido abaixo), levando ainda em consideração o Resultado Real Obtido (definido abaixo), calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PRL = RME - RRO$$

Onde:

PRL = Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá;

RME = Resultado Mínimo Esperado; e

RRO = Resultado Real Obtido.

Para os fins do Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação Cuiabá:

“Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Cuiabá”: equivalente ao valor bruto da captação da Oferta, deduzidos do preço de aquisição do Imóvel Cuiabá, bem como dos custos de captação, estruturação e demais despesas da Oferta. Referidos recursos (i) permanecerão depositados em conta corrente modalidade “escrow”, de movimentação para saque restrita (“Conta Escrow”) e (ii) serão liberados pelo Fundo à AELTDA para as obras de implementação do Empreendimento Cuiabá, de acordo com os termos consignados no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá.

“Resultado Mínimo Esperado”: é igual ao valor calculado mensalmente na Data de Verificação, abaixo definida, correspondente ao percentual de 0,95% aplicado sobre o valor dos Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Cuiabá que efetivamente estiverem disponíveis na Conta Escrow, sem considerar os eventuais rendimentos decorrentes das aplicações financeiras obtidas no mercado, no período compreendido entre o último dia útil do mês anterior (inclusive), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive);

“Resultado Real Obtido”: é igual ao valor do resultado financeiro líquido obtido mensalmente pela AELTDA com a aplicação financeira obtida no mercado, dos Recursos Líquidos Captados com a Oferta Empreendimento Cuiabá que efetivamente estiverem disponíveis na Conta Escrow, no período compreendido entre o último dia (inclusive), até o penúltimo dia útil do mês em referência (inclusive), na Data de Verificação, abaixo definida;

“Data de Verificação”: a partir da implementação da Condição Suspensiva, todo último dia útil de cada mês até que seja alcançado o termo final, tal como apontado no item 6.1 abaixo, data na qual o Administrador do Fundo deverá auferir o resultado do Prêmio de Locação do Empreendimento Cuiabá referente ao mês de apuração, a fim de averiguar o Resultado Esperado e o Resultado Real Obtido;

“Data de Pagamento”: todo dia 15 (quinze) do mês seguinte ao da Data de Verificação, data na qual será realizado o pagamento do Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá pela AELTDA ao Fundo;

“Notificação de Pagamento”: comunicação a ser elaborada e enviada pelo Fundo à AELTDA, na forma prevista neste instrumento, informando o valor do Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá a ser pago, juntamente com o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, tudo nos limites determinados no presente pacto; e

“Valor Devido pela AELTDA”: valor do Prêmio de Locação Empreendimento Cuiabá a ser pago pela AELTDA, caso esta não apresente oposição aos valores e demonstrativo dos cálculos simplificado, contidos na Notificação de Pagamento.

Durante o período de construção de cada um dos Empreendimentos, em cada Data de Verificação, a Instituição Administradora do Fundo deverá calcular o valor do Prêmio de Locação.



Caso o resultado do cálculo do Prêmio de Locação seja equivalente a um número superior a zero, o Fundo, através de sua Instituição Administradora, deverá enviar, em até 1 (um) dia útil após a Data de Verificação, comunicação à AESAPAR, informando o valor do Prêmio de Locação a ser pago, bem como apresentando o demonstrativo dos cálculos simplificado realizado para definir tal montante, o qual, salvo erro grosseiro e notório, será considerado como líquido e certo pela AESAPAR.

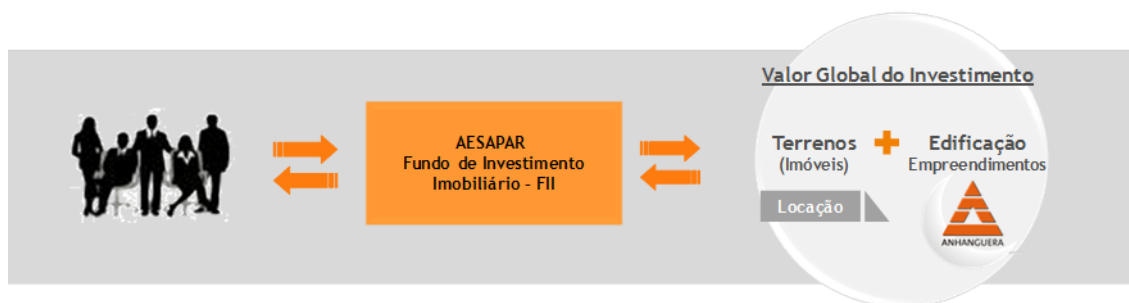
## DA UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DO FUNDO

Os recursos do Fundo serão utilizados pela Instituição Administradora na aquisição dos Ativos Alvo, de acordo com as indicações do Gestor, na forma prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo poderão ser aplicadas obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos Ativos de Investimento, de acordo com as indicações do Gestor.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros, estabelecidos na Instrução CVM 409, deverão ser respeitados, observadas as exceções previstas no parágrafo 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Os recursos a serem captados na presente 1ª Emissão serão utilizados na aquisição dos Imóveis e posterior construção dos Empreendimentos. Para maiores informações acerca dos Imóveis que serão adquiridos pelo Fundo e da construção dos Empreendimentos, vide item “Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta” Seção “Política de Investimentos” nas páginas 103 a 111 deste Prospecto Definitivo.

## Esquema Ilustrativo: AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII



## DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

Sem prejuízo do quanto previsto no parágrafo acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

## REPRESENTAÇÃO DO FUNDO

A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas; (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

## **TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO**

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

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas no Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição do Fundo;
- X. Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472 o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária, conforme previsto no inciso I do item 15.2. do Regulamento;
- XIII. Honorários do Consultor Imobiliário;
- XIV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

### **CARACTERÍSTICAS DAS COTAS**

As Cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou quotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos 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, a serem pagos na forma do Regulamento, respeitado o disposto no Regulamento acerca da Reserva de Contingência.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

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

As Cotas objeto das novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO**

---

- Da Instituição Administradora
- Do Gestor
- Do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

#### Histórico da Instituição Administradora

A administração, custódia e escrituração do Fundo é realizada pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na forma da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM 472, tendo sido indicado o Sr. Erick Warner de Carvalho como Diretor Responsável.

A Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, foi autorizada a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM n.º 1.223, de 8 de janeiro de 1990, conforme previsto no Artigo 23 da Lei 6.385/76, e na Instrução CVM 306.

O conglomerado financeiro Citigroup atua em mais de 100 países e teve sua história iniciada em 1812, nos Estados Unidos da América. No Brasil desde 1915, foi pioneiro na prestação de serviços de custódia para terceiros em 1992 e iniciou a estratégia local com investidores institucionais em 1997.

#### Principais atribuições da Instituição Administradora

A Instituição Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios, exercer suas atividades com boa-fé, transparência e diligência em relação ao Fundo e aos Cotistas.

A Instituição Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a titular fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo desses bens e direitos na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e, se for o caso, conforme as determinações das Assembleias Gerais de Cotistas.

A Instituição Administrativa proverá o Fundo com os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante terceiros contratados, devidamente habilitados para a prestação dos serviços listados a seguir:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, a Instituição Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima sendo certo que os serviços descritos nos itens “iii”, “iv”, “v” e “vi” serão prestados, respectivamente, pelo Escriturador de Cotas, Custodiante, Auditor Independente e Gestor.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no Regulamento, constituem obrigações e responsabilidades da Instituição Administradora do Fundo:

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Celebrar os Contratos de Locação Atípica em ato imediatamente subsequente à aquisição dos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento que tenham sido recomendados pelo Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

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

VIII. custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;



- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- X. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso V, acima, até o término do procedimento;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. Observar as disposições constantes do regulamento e do Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade;
- XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

A Instituição Administradora outorgará poderes para que o Gestor a represente em assembleias. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A “Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: [http://www.xpgestao.com.br/download/Politica\\_de\\_Voto\\_XP.pdf](http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf).

É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo e/ou em nome do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimos;
- IV. prestar fiança, aval, bem como realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

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

II. valer-se de informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

## DO GESTOR

### Histórico do Gestor

A XP Gestão de Recursos originou-se do Clube de Investimento XP Investor, idealizado pelos sócios da XP com o propósito de alocar seus próprios recursos e com estratégia de alocação de longo prazo em ações. Com o tempo, pessoas ligadas aos sócios demonstraram interesse por também participar deste projeto, o que levou a empresa a montar uma estrutura profissional para gestão de recursos de terceiros.

Em 2006, a XP Gestão constituiu seu primeiro Fundo, o XP Investor FIA, administrado pela Mellon Serviços Financeiros, contando atualmente com mais de 2.500 cotistas e aproximadamente R\$ 150 milhões de patrimônio.

Hoje, a XP Gestão conta com 29 fundos sob gestão, divididos em 3 tipos: fundos de ações, fundos multimercados e fundos de renda fixa.

Em 2010 seus fundos obtiveram 5 estrelas pela revista Exame, com destaque para seu fundo de renda fixa, que ficou entre os 5 melhores da categoria e FIA com melhor rentabilidade.

### Sobre a XP Gestão de Recursos

#### Principais atribuições do Gestor

#### Principais Números da XP Gestão de Recursos



- 29 Fundos sob Gestão
- R\$ 600 milhões sob administração
- Mais de 12.000 investidores
- Carteira de fundos diversificada, adequada a todos os perfis de investidores

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no Regulamento, o Gestor será responsável por prestar os seguintes serviços ao Fundo:

I. Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e a AELTDA, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do Contrato de Locação Atípica; (v) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pela AELTDA; e/ou (vi) alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos Contratos de Locação Atípica;

II. Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, que não a AELTDA, nas hipóteses (i) previstas no item 3.2.3. do Regulamento, acima; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica pela AELTDA.;

III. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo e eventual aquisição de novos Ativos Alvo, nas hipóteses (i) previstas no item 3.2.3. do Regulamento, acima; ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica pela AELTDA;

IV. Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo;

V. Autorizar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

## **DO COORDENADOR LÍDER**

### Histórico do Coordenador Líder

Fundada em 2001, a XP proporciona o acesso dos seus clientes a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: Corretora de Valores, Gestão de Recursos de Terceiros, Corretagem de Seguros, Finanças Corporativas e Educação Financeira.

No ano de 2007, a XP criou a XP Educação, que fornece os cursos de investimentos para seus alunos e potenciais clientes, fez a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no RJ, e lançou a área institucional da corretora e a XP Corretora.

Em 2008, a XP conquistou o primeiro lugar no Ranking Assessor na BM&FBOVESPA, e foi a primeira corretora a lançar um fundo de capital protegido. Ademais, a XP se consolidou como a instituição financeira que mais cresceu no mercado brasileiro.

Em 2009, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos.

Em 2010, a XP recebeu um aporte de capital do fundo de private equity Actis no valor de R\$100 milhões, destinados à viabilização do crescimento acelerado da corretora como um todo. A Actis não tem, nem terá, envolvimento algum com a gestão da empresa.

Em 2011, a XP Finanças foi criada, braço da XP Investimentos com o intuito de contribuir para o desenvolvimento do mercado de renda fixa no Brasil.

Como resultado de sua estratégia, atualmente, a XP é reconhecida pela presença no varejo, sendo líder nesse segmento (mais de 100.000 clientes), bem como líder no ranking geral das corretoras independentes do País em 2010, segundo a BM&FBOVESPA. Capacitou mais de 200.000 alunos e vem se destacando pelo acesso facilitado do investidor ao mercado, por meio de seus 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos, posicionando-se em 1º lugar no ranking de assessores da BM&FBOVESPA.

A XP está entre as 25 companhias vencedoras do prêmio “As Empresas Mais Inovadoras do Brasil em 2009”, promovido pela revista Época Negócios, em parceria com o Fórum de Inovação da FGV-Eaes, sendo a única corretora premiada, e integra, ainda, o ranking das 25 melhores empresas para se trabalhar no estado do Rio de Janeiro, segundo pesquisa realizada em 2009 e 2010 pelo Great Place to Work Institute (GTW), em parceria com a Associação Brasileira de Recursos Humanos (ABRH-RJ).

#### *Renda Variável*

A XP Investimentos também participa ativamente de ofertas públicas como coordenador e coordenador contratado, tendo participado no ano de 2011 das ofertas da Autometal S.A., do BC Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário e do Fundo de Investimento Imobiliário BM CENESP.

Hoje, já conta também com programa de Formador de Mercado, com mais de 13 clientes, entre eles: General Shopping, Trisul, Banco Pine, Ecodiesel, e Fundo de Investimento Imobiliário Brazilian Capital Real Estate Fund I. Atualmente, está em 3º lugar no ranking dos Formadores de Mercado no Brasil.

CUMPRE RESSALTAR QUE NÃO SERÁ CONTRATADO FORMADOR DE MERCADO NO ÂMBITO DA PRESENTE OFERTA, E AINDA, O COORDENADOR LÍDER OU QUALQUER SOCIEDADE A ELE VINCULADA NÃO FIGURARÁ COMO FORMADOR DE MERCADO PARA AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO.

#### *Renda Fixa*

Dentro de sua plataforma de negócios, a XP também possui posição de destaque no mercado de Renda Fixa, distribuindo produtos como: Títulos Públicos, CDB, Debêntures, LCI, CRI e LCA, tanto no mercado primário, quanto no secundário. Contribuindo para proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor.

Entre as Ofertas nas quais a XP participou, também podem ser citadas ofertas com esforços restritos de distribuição de CRI, nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, bem como diversas ofertas públicas de distribuição de CRI, nos termos da Instrução CVM n.º 400, e do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Cadeias Produtivas de Minas Gerais em 2011.

#### Principais atribuições do Coordenador Líder

As atividades de colocação das Cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

Maiores detalhes acerca do Contrato de Distribuição podem ser encontrados no item “Condições do Contrato” na Seção “8. Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos”, na página 115 deste Prospecto Definitivo.

## **7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

---

- Política de investimento
- Investimentos e potenciais investimentos a serem realizados pelo Fundo
- Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta
- Critérios de Elegibilidade dos ativos do Fundo
- Rentabilidade esperada
- Critério de precificação dos ativos do Fundo
- Visão geral do processo de investimento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

### POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita.

A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo à AELTDA e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

Não existem limites de concentração mínimos ou máximos em relação aos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo.

Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, em Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, sendo certo que os Títulos e Valores Mobiliários poderão ser adquiridos por qualquer valor menor ou igual ao seu respectivo valor de face, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão ou data da última amortização, até a data da efetiva aquisição pelo Fundo.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

O Imóvel Campinas e o Imóvel Cuiabá serão adquiridos com os recursos que serão captados no âmbito desta 1ª Emissão. Os demais Ativos Alvo que poderão vir a ser objeto de investimento pelo Fundo serão adquiridos com os recursos captados nas próximas emissões de Cotas do Fundo, sendo certo que a aquisição de tais Ativos Alvo será aprovada pelo Gestor ou pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre a nova emissão.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, a AELTDA terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações à AELTDA, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica por parte da AELTDA ou caso a AELTDA tenha dado causa a tal rescisão nos termos do Contrato de Locação Atípica, caberá ao Gestor deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o pagamento do Prêmio de Locação.

Caso o Gestor decida pela alienação de Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor de alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo Avaliação aprovado pelo Gestor, na forma prevista no Regulamento.

Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério do Gestor, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, cuja aquisição deverá ser aprovada pelo Gestor, na forma prevista no Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas. Fica certo e ajustado que caso o Gestor ou a Assembleia Geral de Cotistas venha a não aprovar a aquisição de novos Ativos Alvo, tais recursos serão distribuídos aos Cotistas através da amortização de Cotas.

Caso o Gestor decida pela locação de Ativos Alvo a terceiros, poderão ser celebrados contratos de locação atípica, observadas as características mínimas discriminadas no item “Condições Mínimas dos Contratos de Locação Atípica” desta seção, na página 101, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91.

Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pela AELTDA, ou eventualmente por terceiro locatário, caberá ao Gestor decidir quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove nova emissão de cotas para arcar com os custos de tal expansão e/ou reforma, AELTDA poderá realizar tal expansão e/ou reforma, independentemente da autorização do Gestor, desde que a AELTDA arque com todos os custos incorridos, sendo certo que a AELTDA não pagará aluguel referente à área expandida.

Caso o Gestor não se sinta confortável na tomada das decisões previstas nos parágrafos acima, poderá submeter quaisquer das matérias previstas nos referidos itens para aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, em Ativos de Investimento.

Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

#### **INVESTIMENTOS E POTENCIAIS INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO**

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento.

A diversificação do patrimônio do Fundo será definida pelo Gestor, respeitando-se, sempre, os Critérios de Elegibilidade descritos no item “Critérios de Elegibilidade dos Ativos do Fundo” desta Seção “Política de Investimento” na página 111 deste Prospecto Definitivo.

Com os recursos captados na 1ª Emissão, o Fundo irá adquirir os Imóveis para construção dos Empreendimentos e posterior locação à AELTDA. Para tanto, o Fundo celebrou os Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais Imóveis será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à AESAPAR, nos termos e condições a serem estabelecidos nos respectivos Compromissos de Venda e Compra. Adicionalmente ao preço de aquisição dos referidos Imóveis, o Fundo arcará com os custos de construção dos Empreendimentos que serão construídos em tais Imóveis, sendo certo que na eventualidade de os custos de construção passarem a ser superior ao montante provisionado, a AELTDA deverá arcar com tal diferença de preço.

Alternativamente, o Gestor poderá submeter, a critério da AELTDA, tal incremento de preço à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que caso aprove a realização de nova emissão de Cotas, automaticamente autorizará o aditamento ao Contrato de Locação Atípica para prever o aumento do custo de construção, bem como o aumento proporcional da locação, de forma que a rentabilidade alvo do Fundo permaneça maior ou igual à rentabilidade prevista anteriormente ao aditamento do Contrato de Locação Atípica.



Tendo em vista que a AELTDA será responsável pela contratação da construtora que construirá os Empreendimentos mediante o recebimento de um preço fechado, os recursos necessários à construção serão desembolsados conjuntamente aos recursos da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que os recursos necessários à construção dos Empreendimentos ficarão depositados em uma conta vinculada, cuja liberação respeitará os cronogramas físicos e financeiros das referidas obras, conforme o previsto no Artigo 45, § 2º, da Instrução CVM 472.

#### INVESTIMENTOS A SEREM REALIZADOS PELO FUNDO COM OS RECURSOS CAPTADOS NA OFERTA

Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas serão utilizados para a aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóveis) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá.

Dessa forma, uma vez realizada a captação integral das Cotas objeto da Oferta, o Fundo deterá a propriedade plena sobre os Imóveis e, após a construção dos Empreendimentos, fará jus à renda oriunda dos pagamentos dos aluguéis decorrentes dos Contratos de Locação Atípica.

A Oferta, no entanto, conta com a possibilidade de colocação parcial das Cotas.

Caso não haja a colocação do Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, desde que seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, observado que:

(a) Caso o Fundo capte o Volume Total da Oferta, o montante de R\$ 3.741.051,00 será utilizado para arcar com os custos de distribuição do Fundo, sendo que os recursos líquidos da captação serão alocados em cada um dos Empreendimentos da seguinte forma:

<b>Empreendimento Campinas</b>	Aquisição do Terreno (Imóvel Campinas)	R\$ 25.000.000,00	35,0%
	Edificação do Empreendimento Campinas	R\$ 21.555.949,00	30,1%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 46.555.949,00</b>	<b>65,1%</b>
<b>Empreendimento Cuiabá</b>	Aquisição do Terreno (Imóvel Cuiabá)	R\$ 7.120.000,00	10,0%
	Edificação do Empreendimento Cuiabá	R\$ 17.833.000,00	24,9%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 24.953.000,00</b>	<b>34,9%</b>
<b>Total</b>		<b>R\$ 71.508.949,00 (*)</b>	<b>100%</b>

(b) Caso o Fundo capte o Volume Mínimo da Oferta a R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais), o montante de R\$ 1.534.400,00 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil e quatrocentos reais) será utilizado para arcar com os custos de distribuição, sendo que os recursos líquidos da captação serão alocados em cada um dos Empreendimentos da seguinte forma:

<b>Empreendimento Campinas</b>	<b><u>Não será objeto de investimento pelo Fundo.</u></b>		<b>0%</b>
<b>Empreendimento Cuiabá</b>	Aquisição do Terreno (Imóvel Cuiabá)	R\$ 7.120.000,00	28,5%
	Edificação do Empreendimento Cuiabá	R\$ 17.833.000,00	71,5%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 24.953.000,00</b>	<b>100%</b>
<b>Total</b>		<b>R\$ 24.953.000,00 (*)</b>	<b>100%</b>

(c) Caso o Fundo capte R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais) a R\$75.249.900,00 (setenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e nove mil e novecentos reais), o montante de R\$ 2.725.351,00 (dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais) será utilizado para arcar com os custos de distribuição do Fundo, sendo que os recursos líquidos da captação serão alocados em cada um dos Empreendimentos da seguinte forma:

<b>Empreendimento Campinas</b>	Aquisição do Terreno (Imóvel Campinas)	R\$ 25.000.000,00	53,7%
	Edificação do Empreendimento Campinas	R\$ 21.555.949,00	46,3%
	<b>Total</b>	<b>R\$ 46.555.949,00</b>	<b>100%</b>
<b>Empreendimento Cuiabá</b>	<b><u>Não será objeto de investimento pelo Fundo.</u></b>		<b>0%</b>
<b>Total</b>		<b>R\$ 46.555.949,00 (*)</b>	<b>100%</b>

A estimativa dos tributos e demais despesas incidentes na aquisição de cada um dos Imóveis encontram-se descritos na tabela do item “Destinação dos Recursos”, da Seção “Da Distribuição de Valores Mobiliários e da Destinação dos Recursos”, na página 118 deste Prospecto Definitivo, sendo que, por se tratar de estimativas, poderá haver mudanças, acréscimos ou reduções. Para informações acerca da tributação incidente sobre os bens e operações do Fundo, vide item “Tributação do Fundo”, da seção “Tributação”, na página 121 deste Prospecto Definitivo.

Para os fins do item 1.4 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, as aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo terão por objetivo principal gerar renda ao Fundo por meio da exploração da locação dos referidos Ativos Alvo.

Para os fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, entende-se que os seguros contratados durante a fase de obras são necessários e suficientes para a conclusão das obras e que os seguros que serão contratados após o término da construção dos Empreendimentos os quais deverão ser suficientes para cobrir eventuais sinistros ocorridos. Não obstante o quanto estabelecido neste parágrafo, vale mencionar que esse entendimento não representa qualquer obrigação, co-obrigação ou responsabilidade por parte da Instituição Administradora e/ou do Gestor quanto à suficiência dos Seguros contratados e/ou a serem contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente a Seção “Fatores de Risco” estabelecida nas páginas 71 a 75 deste Prospecto Definitivo, bem como o Estudo de Viabilidade Econômico Financeira estabelecido no Anexo VI ao presente Prospecto Definitivo, nas páginas 267 a 344.

## Características do Imóvel Campinas

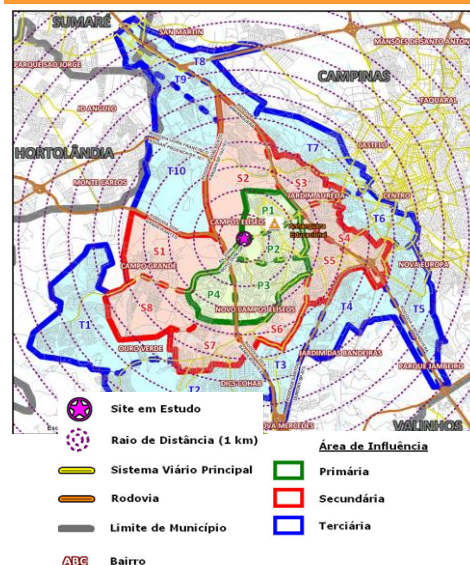
### Características

- ▲ Terreno de 96.435,16 mil m<sup>2</sup>, no qual serão construídos 4 prédios, sendo 2 de 4 pavimentos e 2 de 5 pavimentos.
- ▲ O site possui proximidade com pólos Industrial e Comercial
- ▲ Perfil da população residente nas proximidades do site de classes B2, C1 e C2 (65%)
- ▲ Campus com capacidade para até 7.648 alunos
- ▲ Estratégia de Implantação: Transferir alunos da FAC 1 (Parcial) e FAC 2 e, em seguida, expansão com novos cursos até 7.648 alunos

### Localização



### Pesquisa de Mercado



<b>1. PROPRIETÁRIO</b>							
RAZÃO SOCIAL: Anhanguera Educacional Participações S/A							
CNPJ: 04.310.392/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Maria Tereza, nº 2.000, Bairro Dois Córregos							
COMPLEMENTO	sala nº 06	CIDADE	Valinhos	UF	SP	CEP	13278-181

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
<p>O Imóvel Campinas corresponde às seguintes matrículas (i) bem imóvel objeto da matrícula nº 163.278 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta: “Uma gleba de terras designada por Gleba 1-C, oriunda do desmembramento do remanescente da Gleba 1, situada na Fazenda Cuscuzeiro, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: Inicia-se no marco “1”, localizado na intersecção da linha que divide o Campus II da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Avenida John Boyd Dunlop e Gleba ora descrita; deste ponto segue em curva margeando a Avenida John Boyd Dunlop por uma distância de 143,440m até o marco “135”; deste ponto segue em curva por uma distância de 65,880m até ao marco “134”; deste ponto segue em curva por uma distância de 30,685m até o marco “133”; deste ponto segue em curva por uma distância de 65,524m até ao marco “132”, confrontando desde o marco “1” até ao marco “132” com a Avenida John Boy Dunlop; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 54°35’28” NW, por uma distância de 103,738m até ao marco “131”, confrontando neste trecho com a propriedade de José Eduardo Penteado; deste ponto segue em curva por uma distância de 59,39m até ao ponto “130A”, localizado na intersecção da linha que divide a propriedade dos Herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba 1 (remanescente) e Gleba ora descrita, confrontando neste trecho com a propriedade dos Herdeiros de Heitor Teixeira Penteado; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 64°21’31” NE, por uma distância de 147,00m até ao marco “130B”; deste ponto deflete à esquerda e segue com o rumo 29°00’51” NE, por uma distância de 222,02m até o marco “130C”, localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1 (remanescente), Gleba 1-B e Gleba ora descrita, confrontando desde o marco “130A” até o marco “130C” com a Gleba 1 (remanescente); deste ponto deflete à direita e segue com rumo 80°30’05” NE, por uma distância de 57,21m até o marco “2D”, deste ponto deflete à esquerda e segue com o rumo 22°44’08” NE, por uma distância de 13,60m até ao marco “2C”; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 45°12’20” NE, por uma distância de 33,05m até ao marco “2B”, localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1B, campus II da Pontifícia Universidade Católica de Campinas e Gleba ora descrita, confrontando deste o marco “130C” até ao marco “2B” com a Gleba 1B (do desmembramento); deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 08°02’53” SE, por uma distância de 231,07m até ao marco “1”, início desta descrição, confrontando neste trecho com o Campus II da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, totalizando uma área de 57.367,62m<sup>2</sup>”, e (ii) bem imóvel objeto da matrícula nº 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta: “Uma gleba de terras, designada por Gleba 1 - Remanescente, do desmembramento da Gleba remanescente da Gleba 1, situada na Fazenda Cuscuzeiro, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: inicia-se no marco “130A” localizado na intersecção da linha que divide a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba 1C (desmembrada) e Gleba ora descrita; deste ponto segue em curva por uma distância de 4.81m até ao marco “130”; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 05°16’48” NW, por uma distância de 197, 010m até ao marco “129B”, localizado na intersecção da linha que divide a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba 1B e Gleba ora descrita, confrontando neste trecho com a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 80°30’05” NE, por uma distância de 265,45m até ao marco “130C”, localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1B, Gleba 1C (desmembrada) e Gleba ora descrita, confrontado neste trecho com a Gleba 1B; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 29°00’51” SW, por uma distância de 222,02m até o marco “130B”; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 64°21’31” SW, por uma distância de 147,00m até ao marco “130A”, início desta descrição, confrontando com o marco “130C”, até ao marco “130A”, com a Gleba 1C (desmembrada), totalizando uma área de 39.067,54m<sup>2</sup>”. Possui uma área de 96.435,16m<sup>2</sup> (noventa e seis mil quatrocentos e trinta e cinco vírgula dezesseis metros quadrados).</p>							
ENDEREÇO: Avenida John Boyd Dunlop, s/nº - Jardim Ipapurama							
COMPLEMENTO		CIDADE	Campinas	UF	SP	CEP	
CARTÓRIO	3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP						
Nº MATRÍCULA	163.278 e 163.279		Regime de Condomínio			Não	

### 3. TÍTULO AQUISITIVO

Em razão da celebração de escritura de venda e compra nas notas do 2º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Itatiba, Estado de São Paulo, livro 0699, fls. 163/173, conforme o registro n.º R.02 da citada matrícula n.º 163.278 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, e registro n.º R.02 da citada matrícula n.º 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, firmada em 21 de dezembro de 2010, por meio da qual a AESAPAR adquiriu o Imóvel Campinas do Espólio de Salvador Teixeira Penteado.

### 4. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:

Não há.

### 5. AVALIAÇÃO:

O Imóvel Campinas foi objeto de laudo de avaliação realizado por empresa independente especializada anexado na forma do Anexo VII.

## Informações Adicionais sobre o Empreendimento Campinas

O Empreendimento Campinas será construído no Imóvel Campinas.

O terreno possui aproximadamente 96.435,16 m<sup>2</sup> (noventa e seis mil quatrocentos e trinta e cinco mil e trinta e cinco vírgula dezesseis metros quadrados) e a descrição consiste no seguinte: (i) bem imóvel objeto da matrícula nº 163.278 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta: “Uma gleba de terras designada por Gleba 1-C, oriunda do desmembramento do remanescente da Gleba 1, situada na Fazenda Cuscuzeiro, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: Inicia-se no marco “1”, localizado na intersecção da linha que divide o Campus II da Pontifca Universidade Católica de Campinas, Avenida John Boyd Dunlop e Gleba ora descrita; deste ponto segue em curva margeando a Avenida John Boyd Dunlop por uma distância de 143,440m até o marco “135”; deste ponto segue em curva por uma distância de 65,880m até ao marco “134”; deste ponto segue em curva por uma distância de 30,685m até o marco “133”; deste ponto segue em curva por uma distância de 65,524m até ao marco “132”, confrontando desde o marco “1” até ao marco “132” com a Avenida John Boy Dunlop; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 54°35’28” NW, por uma distância de 103,738m até ao marco “131”, confrontando neste trecho com a propriedade de José Eduardo Penteado; deste ponto segue em curva por uma distância de 59,39m até ao ponto “130A”, localizado na intersecção da linha que divide a propriedade dos Herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba 1 (remanescente) e Gleba ora descrita, confrontando neste trecho com a propriedade dos Herdeiros de Heitor Teixeira Penteado; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 64°21’31” NE, por uma distância de 147,00m até ao marco “130B”; deste ponto deflete à esquerda e segue com o rumo 29°00’51” NE, por uma distância de 222,02m até o marco “130C”, localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1 (remanescente), Gleba 1-B e Gleba ora descrita, confrontando desde o marco “130A” até o marco “130C” com a Gleba 1 (remanescente); deste ponto deflete à direita e segue com rumo 80°30’05” NE, por uma distância de 57,21m até o marco “2D”, deste ponto deflete à esquerda e segue com o rumo 22°44’08” NE, por uma distância de 13,60m até ao marco “2C”; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 45°12’20”NE, por uma distância de 33,05m até ao marco “2B”, localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1B, campus II da Pontifca Universidade Católica de Campinas e Gleba ora descrita, confrontando deste o marco “130C” até ao marco “2B” com a Gleba 1B (do desmembramento); deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 08°02’53” SE, por uma distância de 231,07m até ao marco “1”, início desta descrição, confrontando neste trecho com o Campus II da Pontifca Universidade Católica de Campinas, totalizando uma areia de 57.367,62m<sup>2</sup>”, e (ii) bem imóvel objeto da matrícula nº 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas - SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta: “Uma gleba de terras, designada por Gleba 1 - Remanescente, do desmembramento da Gleba remanescente da Gleba 1, situada na Fazenda Cuscuzeiro, nesta cidade, assim descrita e caracterizada: inicia-se no marco “130A” localizado na intersecção da linha que divide a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba 1C (desmembrada) e Gleba ora descrita; deste ponto segue em curva por uma distância de 4.81m até ao marco “130”; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 05°16’48” NW, por uma distância de 197, 010m até ao marco “129B”, localizado na intersecção da linha que dividida a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado, Gleba

1B e Gleba ora descrita, confrontando neste trecho com a propriedade dos herdeiros de Heitor Teixeira Penteado; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 80°30'05" NE, por uma distância de 265,45m até ao marco "130C", localizado na intersecção da linha que divide a Gleba 1B, Gleba 1C (desmembrada) e Gleba ora descrita, confrontado neste trecho com a Gleba 1B; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 29°00'51" SW, por uma distância de 222,02m até o marco "130B"; deste ponto deflete à direita e segue com o rumo 64°21'31"SW, por uma distância de 147,00m até ao marco "130A", início desta descrição, confrontando com o marco "130C", até ao marco "130A", com a Gleba 1C (desmembrada), totalizando uma área de 39.067,54m<sup>2</sup>".

#### Edificações:

Serão construídos quatro prédios, sendo dois de 8.700 m<sup>2</sup> e outros dois de 6.960 m<sup>2</sup>, com 9.184 m<sup>2</sup> de área útil. A previsão de conclusão da obra será em 60 meses. A construção será realizada em 03 etapas, sendo a primeira com previsão de entrega em 10 meses, a segunda com início no 30º e término no 36º mês e a terceira com início no 54º mês com término no 60º mês. Estima-se que o prédio comporte 7.648 alunos, sendo 2.500 alunos após a conclusão da primeira etapa e mais 5.148 com a conclusão das etapas finais. A estratégia de implantação da Anhanguera compreende de transferir os alunos da FAC1 (parcial) e FAC2 e, em seguida, expansão com novos cursos até preencher os 7.648 alunos.

O Empreendimento Campinas, quando performado, será ocupado integralmente pela AELTDA e eventuais sublocatários e destinar-se-á exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades inerentes ao objeto social da AELTDA.

#### Contratos Relacionados ao Empreendimento Campinas

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais que serão firmados relacionados ao Empreendimento Campinas, a saber: (i) Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas; e (ii) Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas.

##### *Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas*

O Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas firmado em 30 de junho de 2011, por meio do qual a AESAPAR se comprometeu a vender ao Fundo e este se comprometeu a comprar o Imóvel Campinas, sendo certo que o preço de aquisição do Imóvel Campinas somente será pago pelo Fundo à AESAPAR após a conclusão da auditoria legal do Imóvel Campinas e do término da captação de recursos que será realizada através da Oferta.

Pelo Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas será devido o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), pagamento este que está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições:

- a) finalização da auditoria jurídica pela AESAPAR, após análise de todos os documentos relativos ao Imóvel Campinas, seu proprietário e antecessores, que demonstre que o imóvel está apto para ser adquirido pelo Fundo; e
- b) captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta do montante de R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais), com o respectivo registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08, através de sua primeira distribuição pública de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472/08 e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.

Além do pagamento do preço de aquisição do Imóvel Campinas, os recursos da oferta serão destinados ao investimento para a edificação do Empreendimento Campinas, nos termos do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas.

## Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas

O Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas foi firmado em 30 de junho de 2011 e estabelece os termos e condições em relação à locação atípica do Empreendimento Campinas, na modalidade de *Built to Suit*.

Constitui objeto do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas:

- (i) a obrigação do Fundo de pagar os custos e despesas referentes à construção do Empreendimento Campinas, até o Valor Global do Investimento Campinas;
- (ii) a realização da obra, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da AELTDA e no tempo e forma previstos no Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Campinas (Anexo IX) e no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas, sendo que a obra será realizada em até 96 (noventa e seis) meses, contados a partir da presente data, devendo ser concluída, portanto, na data de 30 de junho de 2019, podendo tal prazo ser prorrogado em decorrência de atrasos imputáveis aos órgãos da administração pública na emissão/entrega dos documentos necessários à conclusão da obra; e
- (iii) a locação do Empreendimento à AELTDA, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da data de início do prazo locatício, independentemente do término da obra.

O Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas foi celebrado entre o Fundo e a AELTDA, sendo garantidora da AELTDA neste a AESAPAR, na qualidade de fiadora.

Caso a AELTDA resolva rescindir o Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas, pagará ao Fundo indenização, a título de perdas e danos pré-fixados, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Campinas.

## Características do Imóvel Cuiabá

### Características

- ▲ Terreno com 25 mil m<sup>2</sup>, onde serão construídos 3 prédios de 4 pavimentos
- ▲ Faculdade voltada para o público das classes C e D:
  - ▲ Fluxo de linhas de ônibus
  - ▲ Avenida com 3 pistas para cada sentido
  - ▲ Acesso ao anel viário da cidade
- ▲ Construção de Campus com capacidade para 5.500 alunos
- ▲ Operação já existente, no entanto, com capacidade reduzida

### Localização



### Pesquisa de Mercado



- |                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| ★ Site em Estudo             | <b>Área de Influência</b>            |
| ⊙ Raio de Distância ( 2 Km ) | □ Primária ( Até 5 Minutos )         |
| — Sistema Viário Principal   | □ Secundária ( De 5 a 10 Minutos )   |
| — Rodovia                    | □ Terciária ( De 10 a 15 Minutos )   |
| — Limite de Município        | □ Quaternária ( De 15 a 20 Minutos ) |
| — Hidrografia                |                                      |
| ABC Bairros                  |                                      |
| 🏫 Universidade               |                                      |

<b>1. PROPRIETÁRIO</b>							
RAZÃO SOCIAL: Anhanguera Educacional Participações S/A							
CNPJ: 04.310.392/0001-46							
ENDEREÇO: Alameda Maria Tereza, nº 2.000, Bairro Dois Córregos							
COMPLEMENTO	sala nº 06	CIDADE	Valinhos	UF	SP	CEP	13278-181

<b>2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA</b>							
O Imóvel Cuiabá corresponde à "Área "A" Desdobrada, com 25.000,00m <sup>2</sup> , já inscrita na Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT sob n.º 01.3.25.047.1043.001; conforme memoriais descritivos a seguir descritos: <b>MEMORIAL DESCRITIVO</b> Imóvel: Área "A" Desdobrada - Local: avenida Fernando Correa da Costa - bairro Residencial Coxipó - Assunto: Desdobramento do imóvel urbano- Cuiabá- MT - <b>Área: 25.000,00m<sup>2</sup>.</b> <b>CONFORNTAÇÕES:</b> NORTE: Avenida Fernando Corrêa da Costa; SUL: Área "Remanescente"; LESTE: Área "Remanescente"; OESTE: Flodoaldo Albano Bezerra. <b>DESCRIÇÃO DO PERIMETRO:</b> O M-1 está localizado no alinhamento da avenida Fernando Corrêa da Costa no lado direito no sentido Cuiabá/São Paulo e nos limites da Área "Remanescente", com ângulo interno de 84°51'35", segue confrontando com a Área "Remanescente", com uma linha de 278,96 metros, com o azimute de 180°20'51" até atingir o M-2; O M-2 está localizado nos limites da Área "Remanescente", com ângulo interno de 90°00'00", segue confrontando com a Área "Remanescente", com uma linha de 81,16 metros, com o azimute de 270°20'51" até atingir o M-3; O M-3 está localizado nos limites da Área "Remanescente" e nos limites do lote de Flodoaldo Albano Bezerra, com ângulo interno de 94°08'41", segue confrontando com o lote de Flodoaldo Albano Bezerra, com uma linha de 270,60 metros, com o azimute de 356°12'11" até atingir o M-4; O M-4 está localizado no alinhamento da Avenida Fernando Corrêa da Costa no lado direito no sentido Cuiabá/São Paulo e nos limites do lote Flodoaldo Albano Bezerra, com ângulo interno de 90°59'44", segue confrontando com a Avenida Fernando Corrêa da Costa, com uma linha de 101,12 metros, com o azimute de 85°12'26" até atingir o M-1". Possui uma área de 25.000,00m <sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados).							
ENDEREÇO: Avenida Fernando Correa da Costa							
COMPLEMENTO	7.140	CIDADE	Cuiabá	UF	MT	CEP	78085-700
CARTÓRIO	5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Cuiabá/MT						
Nº MATRÍCULA	76.916	Regime de Condomínio			Não		

<b>3. TÍTULO AQUISITIVO</b>							
Em razão da celebração escritura de venda e compra, nas notas do 5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Cuiabá - MT, livro 94, fls. 97 à 101 verso, conforme o registro n.º R.01 da citada matrícula n.º 76.916 do 5º Serviço Notarial e de Registro de Imóveis de Cuiabá - MT, firmada em 01 de setembro de 2010, por meio da qual a AESAPAR adquiriu o Imóvel Cuiabá de Mariangela Fritche.							

<b>4. ÔNUS SOBRE O IMÓVEL:</b>							
Não há.							

<b>5. AVALIAÇÃO:</b>							
O Imóvel Cuiabá foi objeto de laudo de avaliação realizado por empresa independente especializada anexado na forma do Anexo VIII.							

### Informações Adicionais sobre o Empreendimento Cuiabá

O Empreendimento Cuiabá será construído no Imóvel Cuiabá.

O terreno possui aproximadamente 25.000,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) e a descrição consiste no seguinte: "Área "A" Desdobrada, com 25.000,00m<sup>2</sup>, já inscrita na Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT sob n.º 01.3.25.047.1043.001; conforme memoriais descritivos a seguir descritos: **MEMORIAL DESCRITIVO** Imóvel: Área "A" Desdobrada - Local: avenida Fernando Correa da Costa - bairro Residencial Coxipó - Assunto: Desdobramento do imóvel urbano- Cuiabá-MT - Área: 25.000,00m<sup>2</sup>. **CONFORNTAÇÕES:** NORTE: Avenida Fernando Corrêa da Costa; SUL: Área "Remanescente"; LESTE: Área "Remanescente"; OESTE: Flodoaldo Albano Bezerra. **DESCRIÇÃO DO PERIMETRO:** O M-1 está localizado no alinhamento da avenida Fernando Corrêa da Costa no lado direito no sentido Cuiabá/São Paulo e nos limites da Área "Remanescente", com ângulo interno de

84°51'35", segue confrontando com a Área "Remanescente", com uma linha de 278,96 metros, com o azimute de 180°20'51" até atingir o M-2; O M-2 está localizado nos limites da Área "Remanescente", com ângulo interno de 90°00'00", segue confrontando com a Área "Remanescente", com uma linha de 81,16 metros, com o azimute de 270°20'51" até atingir o M-3; O M-3 está localizado nos limites da Área "Remanescente" e nos limites do lote de Flodoaldo Albano Bezerra, com ângulo interno de 94°08'41", segue confrontando com o lote de Flodoaldo Albano Bezerra, com uma linha de 270,60 metros, com o azimute de 356°12'11" até atingir o M-4; O M-4 está localizado no alinhamento da Avenida Fernando Corrêa da Costa no lado direito no sentido Cuiabá/São Paulo e nos limites do lote Flodoaldo Albano Bezerra, com ângulo interno de 90°59'44", segue confrontando com a Avenida Fernando Corrêa da Costa, com uma linha de 101,12 metros, com o azimute de 85°12'26" até atingir o M-1, o qual se encontra descrito e caracterizado na matrícula nº. 76.916 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT".

Edificações:

Serão construídos três prédios, totalizando 15.326 m<sup>2</sup>, com 9.714 m<sup>2</sup> de área útil. A previsão de conclusão da obra será em 60 meses. A construção será realizada em 03 etapas, sendo a primeira com previsão de entrega em 10 meses, a segunda com início no 17º mês e conclusão no 24º mês e a terceira com início no 54º mês com término no 60º mês. Estima-se que o prédio comporte 5.500 alunos, sendo 2.345 alunos após a conclusão da primeira etapa e 3.412 após a conclusão da segunda e terceira etapas.

O Empreendimento Cuiabá, quando performado, será ocupado integralmente pela AELTDA e eventuais sublocatários e destinar-se-á exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades inerentes ao objeto social da AELTDA.

#### **Contratos Relacionados ao Empreendimento Cuiabá**

Abaixo segue uma relação, com breve descrição, dos principais instrumentos contratuais firmados relacionados ao Empreendimento Cuiabá, a saber: (i) Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá; e (ii) Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá.

##### *Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá*

O Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá firmado em 30 de junho de 2011, por meio do qual a AESAPAR se comprometeu a vender ao Fundo e este se comprometeu a comprar o Imóvel Cuiabá, sendo certo que o preço de aquisição do Imóvel Cuiabá somente será pago pelo Fundo à AESAPAR após a conclusão da auditoria legal do Imóvel Cuiabá e do término da captação de recursos que será realizada através da Oferta.

Pelo Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá será devido o montante de R\$ 7.120.000,00 (sete milhões e cento e vinte mil reais), pagamento este que está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições:

- a) finalização da auditoria jurídica pela AESAPAR, após análise de todos os documentos relativos ao Imóvel Cuiabá, seu proprietário e antecessores, que demonstre que o imóvel está apto para ser adquirido pelo Fundo; e
- b) captação de recursos pelo Fundo no âmbito da Oferta entre (a) o Volume Mínimo da Oferta e o montante de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais) ou (b) a captação do Volume Total da Oferta, com o respectivo registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472/08, através de sua primeira distribuição pública de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Instrução CVM nº 472/08 e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.



Além do pagamento do preço de aquisição do Imóvel Cuiabá, os recursos da oferta serão destinados ao investimento para a edificação do Empreendimento Cuiabá, nos termos do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá.

#### *Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá*

O Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá foi firmado em 30 de junho de 2011 e estabelece os termos e condições em relação à locação atípica do Empreendimento Cuiabá, na modalidade de *Built to Suit*.

Constitui objeto do Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá:

- (i) a obrigação do Fundo de pagar os custos e despesas referentes à construção do Empreendimento Cuiabá, até o Valor Global do Investimento Cuiabá;
- (ii) a realização da obra, por intermédio de uma construtora, de acordo com as especificações da AELTDA e no tempo e forma previstos no Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Cuiabá (Anexo X) e no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá, sendo que a obra será realizada em até 96 (noventa e seis) meses, contados a partir da presente data, devendo ser concluída, portanto, na data de 30 de junho de 2019, podendo tal prazo ser prorrogado em decorrência de atrasos imputáveis aos órgãos da administração pública na emissão/entrega dos documentos necessários à conclusão da obra; e
- (iii) a locação do Empreendimento à AELTDA, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) meses, contados a partir da data de início do prazo locatício, independentemente do término da obra.

O Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá foi celebrado entre o Fundo e a AELTDA, sendo garantidora da AELTDA neste a AESAPAR, na qualidade de fiadora.

Caso a AELTDA resolva rescindir o Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá, pagará ao Fundo indenização, a título de perdas e danos pré-fixados, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada no Contrato de Locação Atípica Empreendimento Cuiabá.

#### **CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS DO FUNDO**

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos critérios de concentração previstos na legislação aplicável, o Fundo poderá adquirir qualquer Ativo Alvo que possua, no mínimo, os Critérios de Elegibilidade elencados abaixo:

- (i) qualquer ativo imobiliário que seja bem imóvel passível de locação à AELTDA, que estejam localizados dentro dos limites do território da República Federativa do Brasil e que atendam às seguintes especificações mínimas: o imóvel deve estar livre de gravados de ônus, deve necessariamente estar alugado para qualquer empresa relacionada à AESAPAR, desde que garantido pela AESAPAR, e esta desempenhe atividades operacionais de uma empresa de educação e/ou para atividades administrativas no mesmo; e
- (ii) qualquer Título e Valor Mobiliário que tenha a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

A verificação destes Critérios de Elegibilidade é de responsabilidade exclusiva do Gestor.

## **RENTABILIDADE ESPERADA**

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a rentabilidade esperada do Fundo para o primeiro ano é equivalente a 10,25% (dez inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano. A receita de aluguel do Fundo será reajustada anualmente pelo IPCA.

A Rentabilidade Esperada objetivada depende dos fatores de risco relacionados, razão pela qual não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade será alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo ou pelo Administrador, Gestor e/ou Coordenador Líder qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto Definitivo. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 71 a 75 deste Prospecto Definitivo.

## **CRITÉRIO DE PRECIFICAÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO**

A precificação dos Ativos da carteira do Fundo é realizada pelo Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos Ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação.

## **VISÃO GERAL DO PROCESSO DE INVESTIMENTO**

Os Ativos Alvo, assim como os Ativos de Investimento deverão ser selecionados pelo Gestor, que, por sua vez, deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pela Instituição Administradora, quando entender que tais ativos atendem os Critérios de Elegibilidade previstos no Anexo I ao Regulamento, e respeitem os critérios de concentração previstos na regulamentação aplicável e a Política de Investimento do Fundo.

A Instituição Administradora realizará o acompanhamento dos ativos selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração previstos na regulamentação aplicável.

## **8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

- Condições do Contrato
- Relações do Fundo com o Coordenador Líder
- Procedimentos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **8. DA DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

### **CONDIÇÕES DO CONTRATO**

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre o Fundo e o Coordenador Líder e disciplina a forma de colocação das Cotas objeto da Oferta e regula a relação existente entre o Coordenador Líder e o Fundo. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Coordenador Líder e do Administrador, cujos endereços encontram-se disciplinados no item “Atendimento aos Cotistas” da Seção “Atendimento aos Cotistas”, na página 159 deste Prospecto Definitivo.

As Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores que tenham como objetivo investimento de longo prazo, com um investimento mínimo no Fundo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo.

O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início.

A atividade de coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta será realizada pelo Coordenador Líder, em conjunto com as Instituições Participantes.

O Coordenador Líder terá direito a receber uma remuneração equivalente a 3,5% (três e meio por cento) do volume financeiro referente às Cotas efetivamente liquidadas, que será pago em cada data de integralização, mediante dedução dos montantes integralizados, através do sistema da BM&FBOVESPA.

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

O Coordenador Líder e as Instituições Participantes, bem como qualquer outra sociedade de seus grupos econômicos, não receberão quaisquer remuneração referente à Oferta, além daquelas estabelecidas no Contrato de Distribuição e no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

### **RELAÇÕES DO FUNDO COM O COORDENADOR LÍDER**

O Coordenador Líder não subscreverá Cotas, sendo somente responsável pela colocação das Cotas, sob regime de melhores esforços.

### **PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO**

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes deverão assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo próprio Coordenador Líder.

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

- I. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes iniciarão os esforços de venda das Cotas após o protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM, a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos potenciais investidores;
- II. No Período de Reserva compreendido entre os dias 18 de outubro de 2011 e 08 de novembro de 2011, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes realizarão os esforços de venda para os Investidores por meio de recebimento de Pedidos de Reserva, irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos subitens “ii.1”, “xi” e “xii”, abaixo;

- II.1) Na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva ao Coordenador Líder e às Instituições Participantes (por meio de mensagem eletrônica, telefone/fax, ou correspondência enviada ao endereço do Coordenador Líder ou das Instituições Participantes, conforme informações contidas no Aviso ao Mercado) até às 11h (onze horas) do primeiro dia útil a contar da data de publicação do Anúncio de Início. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados neste item, deverá subscrever e integralizar as Cotas do Fundo nos termos previstos no Boletim de Subscrição;
- III. Durante o Período de Reserva poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores que poderão se estender durante a totalidade do Prazo de Colocação;
- IV. A Oferta poderá ser encerrada anteriormente ao Prazo de Colocação pelo Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, anteriormente à data prevista, na hipótese de os investidores virem a comprometer a aquisição de Cotas em montante equivalente ao Volume Total da Oferta. Alternativamente, caso o Coordenador Líder opte por aguardar o término no Prazo de Colocação para alocar as ordens dos investidores e na hipótese de haver excesso de demanda para a aquisição das Cotas, deverão ser observadas as regras de rateio prevista nos subitens “iv.2” e “iv.3” abaixo;
- IV.1) A totalidade das Cotas será alocada prioritariamente aos Empregados. As Cotas que não forem alocadas na Alocação Especial aos Empregados serão destinadas aos Demais Investidores;
- IV.2) Na eventualidade da totalidade dos Pedidos de Reserva realizados por Empregados ser superior à quantidade total das Cotas, haverá rateio proporcional entre os Empregados ofertantes;
- IV.3) Na hipótese de, após realizada a Alocação Especial aos Empregados, a totalidade dos Pedidos de Reserva realizados pelos Demais Investidores ser superior a quantidade de Cotas Remanescentes, haverá rateio proporcional entre os Demais Investidores ofertantes;
- V. Os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- VI. Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;
- VII. Iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante o Coordenador Líder e as Instituições Participantes, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição e do “*Termo de Adesão ao Regulamento e de Ciência e Risco*”, sendo certo que a integralização das Cotas será realizada na data de liquidação estabelecida no Boletim de Subscrição, de acordo com o Preço de Integralização aplicável e com o procedimento descrito no do Boletim de Subscrição;

- VIII. Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da celebração do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Colocação, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Colocação; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional reservada ou subscrita, conforme aplicável, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Pedido de Reserva e/ou no Boletim de Subscrição, conforme aplicável e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Reserva ou o Boletim de Subscrição, conforme aplicável, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a 10 (dez) Cotas por investidor.
- IX. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso da Oferta contar com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas ofertada, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas, incluindo os diretores estatutários da AESAPAR ou da AELTDA;
- X. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a publicação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes informarão a quantidade de Cotas subscritas aos investidores, por meio de seu endereço informado no Pedido de Reserva;
- XI. Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, mediante a revogação do seu Pedido de Reserva e/ou resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder ou às Instituições Participantes até às 16 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação da Oferta, no caso das alíneas (a) e (b) acima, presumindo se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação; e
- XII. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados, mediante a revogação do Pedido de Reserva e/ou resolução do Boletim de Subscrição, conforme aplicável, e o Coordenador Líder ou as Instituições Participantes comunicarão aos investidores o cancelamento da Oferta, comunicação essa que, ao menos em relação aos investidores que já tiverem aceitado a oferta, deverá ser feita de forma individualizada e por escrito, independentemente da mediante publicação de comunicado ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

## **CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ**

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

### **DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Os recursos que serão captados com a Oferta serão destinados à aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóvel Campinas e Imóvel Cuiabá), e posterior construção do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá.

Adicionalmente, parte dos recursos captados serão utilizados para o pagamento dos custos de estruturação do Fundo e da Oferta, distribuição das Cotas e da aquisição dos terrenos (Imóvel Campinas e Imóvel Cuiabá).

O Investidor deve observar que, na hipótese de não ser captado o Volume Total da Oferta, a capacidade de investimento do Fundo será reduzida, hipótese em que poderá ser adquirido apenas um dos Imóveis e edificado apenas um dos Empreendimentos, observado que:

Caso seja captado o montante de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões, quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais) a R\$ 49.281.200,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e duzentos reais), apenas o terreno localizado na cidade de Cuiabá (Imóvel Cuiabá) será adquirido e o Empreendimento Cuiabá edificado.

Caso seja captado o montante de R\$ 49.281.300,00 (quarenta e nove milhões, duzentos e oitenta e um mil e trezentos reais) a R\$75.249.900,00 (setenta e cinco milhões, duzentos e quarenta e nove mil e novecentos reais), apenas o terreno localizado na cidade de Campinas (Imóvel Campinas) será adquirido e o Empreendimento Campinas edificado.

Caso seja captado o Volume Total da Oferta, ambos os terrenos (Imóveis) serão adquiridos e ambos os Empreendimentos edificados pelo Fundo.

Assim, poderá ocorrer evento de amortização antecipada das Cotas, na hipótese de haver um excedente de recursos no Fundo após a Instituição Administradora realizar a aquisição do respectivo ativo, de acordo com a ordem estabelecida nos parágrafos acima.

O Fundo utilizará exclusivamente os recursos decorrentes da Oferta para realizar a aquisição dos Imóveis e a respectiva edificação dos Empreendimentos. Não existem fontes alternativas de recursos, além da presente Oferta, para o desenvolvimento dos Empreendimentos. Assim, caso a Oferta não consiga atingir o Volume Total da Oferta, o Fundo não contará com fontes alternativas para o desenvolvimento de ambos os Empreendimentos.

**Para maiores informações vide a Secção “Investimentos a serem realizados pelo Fundo com os recursos captados na Oferta” nas páginas 103 a 111 deste Prospecto Definitivo.**



## **9. TRIBUTAÇÃO**

---

- Tributação do Fundo
- Tributação dos Investidores
- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 9. TRIBUTAÇÃO

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

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

### TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

*Imposto de Renda:* Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela Carteira não estão sujeitos à tributação pelo imposto de renda, desde que o Fundo (i) atenda à legislação e à regulamentação da CVM aplicáveis, devendo, dentre outros, distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) não aplique recursos em Empreendimentos Imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Caso os requisitos mencionados não sejam cumpridos, o Fundo será equiparado às pessoas jurídicas para fins fiscais.

Como exceção à regra geral de não tributação descrita no item 30.1 acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, salvo em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sujeitam-se à incidência do imposto de renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. O imposto de renda pago pela Carteira sobre aplicações financeiras poderá, observados certos requisitos, ser compensado com o imposto de renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

*IOF/Títulos:* As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do governo brasileiro, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

### TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES

*Imposto de Renda.* A tributação dos Cotistas do Fundo pelo imposto de renda tomará por base (i) a residência dos Cotistas (a) no Brasil, ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de Cotas, (b) o resgate de Cotas, (c) a amortização de Cotas, e (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento.

*Cotistas residentes no Brasil:* Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

*Cotistas residentes no exterior:* Aos Cotistas Não Residentes, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação.

No caso de Cotistas Não Residentes não residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento), exceto no caso de ganhos auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, os quais, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, devem ser isentos do imposto de renda.

No caso de Cotistas Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

*IOF/Câmbio:* Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Não Residentes relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso e 0% (zero por cento) para a remessa de recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esse eventual aumento.

*IOF/Títulos:* é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas na 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 Cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos (i) e (ii) no item 30.8., do Regulamento. Em relação ao tópico (iii), a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.

## **10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

---

- Taxa de Administração
- Remuneração do Gestor
- Disposições Gerais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### **TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA**

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Deve-se observar o valor mínimo de Taxa de Administração e de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, sendo o referido valor corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A Taxa de Administração e Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão devida ao Gestor nos termos do Contrato de Gestão.

### **REMUNERAÇÃO DO GESTOR**

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão devida ao Gestor, que corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão, conforme o caso, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

As remunerações do Gestor serão pagas diretamente pelo Fundo, mediante dedução da Taxa de Administração.

Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 26.1. do Regulamento, que trata dos Encargos do Fundo, para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA**

---

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

### INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

#### *Instituição Administradora, Banco Escriturador e Custodiante*

##### **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte  
CEP 01311-000  
São Paulo - SP  
At.: Milton Junior  
Telefone: (11) 4009-7389  
Fax: (11) 2122-2034  
E-mail: [miltton.junior@citi.com](mailto:miltton.junior@citi.com)  
Website: <http://www.citibank.com.br>

#### **Gestor**

##### **XP Gestão de Recursos Ltda.**

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, sala 201 a 208  
Rio de Janeiro - RJ  
At.: Sr. André Vainer  
Diretor Responsável pelo Fundo: Sr. André Vainer  
Telefone: (21) 3265-3672  
Fax: (21) 3265-3727  
E-mail: [andre.vainer@xpgestao.com.br](mailto:andre.vainer@xpgestao.com.br)  
Website: <http://www.xpgestao.com.br>

#### **Coordenador Líder**

##### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179 - 8º andar  
São Paulo - SP  
At.: Sr. Henrique Loyola  
Telefone: (11) 3526-1300  
Fax: (11) 3526-1350  
E-mail: [henrique.loyola@xpi.com.br](mailto:henrique.loyola@xpi.com.br)  
Website: <http://www.xpi.com.br>

#### **Auditor Independente**

##### **PWC Auditores Independentes**

Avenida Francisco Matarazzo, 1400 - Torre Torino  
CEP 05001-903 São Paulo/SP  
Telefone: (11) 3674-3888  
Fax: (11) 3674-2088  
E-mail: [antonio.fossa@br.pwc.com](mailto:antonio.fossa@br.pwc.com)  
Website: <http://www.pwc.com/br>

#### **Assessor Legal**

##### **PMKA Advogados Associados**

Avenida Nações Unidas, 4.777, 13º Andar, Alto de Pinheiros  
São Paulo - SP  
Telefone: (11) 3133-2500  
Fax: (11) 3133-2505  
Advogado Responsável: Alexandre Assolini Mota / Juliano Cornacchia  
E-mail: [aam@pmka.com.br](mailto:aam@pmka.com.br) / [jco@pmka.com.br](mailto:jco@pmka.com.br)  
Website: <http://www.pmka.com.br>

As declarações de veracidade da Instituição Administradora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas a este Prospecto Definitivo.

## RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

### Relacionamento da Instituição Administradora com:

#### o Coordenador Líder:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/ Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos distribuídos pelo Coordenador Líder, conforme detalhado a seguir:

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Cadeias Produtivas de Minas Gerais</b>
<b>CNPJ</b>	12.987.080/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor:	KPMG Auditores Independentes
Consultor Especializado - XP:	XP Finance Desenvolvimento de Negócios Ltda.
Consultor Especializado - BDMG:	Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Classe de Cotas</b>	Cotas Seniores e Cotas Subordinadas
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Rentabilidade Alvo</b>	A Rentabilidade Alvo das Cotas Seniores da 1ª Série é a Taxa CDI acrescida de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento)
<b>Objetivo do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, com rendimentos de longo prazo aos Cotistas, por meio do investimento dos recursos do Fundo: (i) preponderantemente na aquisição de Direitos de Crédito; e (ii) subsidiariamente na aplicação dos Recursos Livres em Ativos Financeiros, em estrita observância à política de investimento e aos critérios de seleção, composição e diversificação da Carteira estabelecidos no Regulamento.

<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	24 de novembro de 2010
Instrumento Particular de Deliberação do Administrador	10 de agosto de 2011
Suplemento de Cotas Seniores da 1ª Série	27 de julho de 2011
Suplemento de Cotas Subordinadas	27 de julho de 2011
Declarações	01 de junho de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Administração, custódia, controladoria e escrituração das Cotas	0,32% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando uma remuneração mínima mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais);
Gestão	0,37% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - XP	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - BDMG	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Agente de Monitoramento	0,10% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Adicionalmente, exclusivamente no 1º ano contado da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, o Agente de Monitoramento fará jus a uma remuneração adicional no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)
<b>Taxa de Performance:</b>	<p>A Taxa de Performance é a remuneração do Gestor e dos Consultores Especializados e está atrelada à valorização das classes de Cotas Subordinadas.</p> <p>A Taxa de Performance será correspondente à 20% (vinte por cento) do valor que exceder à variação de 100% (cem por cento) da Taxa CDI no período de apuração das classes de cotas Subordinadas, conforme disposto abaixo, a qual deverá ser provisionada a título de Reserva de Pagamento.</p> <p>O valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance será repartido entre o Gestor e os Consultores Especializados da seguinte forma:</p> <p style="padding-left: 40px;">Gestor: 30%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado BDMG: 35%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado XP: 35%</p>

**Fundos Sob Análise da CVM:**

<b>Nome do Fundo</b>	<b>XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário - FII</b>
<b>CNPJ</b>	13.811.400/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Consultor Imobiliário	Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	07 de junho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	01 de setembro de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de setembro de 2011
Contrato de Distribuição	04 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,11% (um inteiro e onze décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de

	R\$15.000,00 (quinze mil reais). Na Taxa de Administração, já estão contempladas: i. Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e ii. Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Remuneração do Consultor Imobiliário	A Taxa de Consultoria será paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Imobiliário, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
<b>Taxa de Performance:</b>	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, e o Consultor Imobiliário, sem prejuízo da Taxa de Consultoria Imobiliária, anteriormente mencionadas, receberão a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos semestral das Cotas do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração, à razão de 11% (onze por cento) para o Gestor e 9% (nove por cento) para o Consultor Imobiliário, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</b>
<b>CNPJ</b>	97.521.225/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)

<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	04 de julho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	30 de agosto de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	<p>Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,617% (seiscentos e dezessete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);</li> <li>ii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,627% (seiscentos e vinte e sete centésimos por cento) do Patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);</li> <li>iii. se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,637% (seiscentos e trinta e sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)</li> </ul>



	Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão e a Taxa de Formador de Mercado, devido ao Formador de Mercado, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
<b>Taxa de Performance:</b>	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

O Coordenador Líder poderá, no futuro, ser contratado pelo Administrador/ Custodiante/Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, distribuidor, formador de mercado e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Coordenador Líder.

o Gestor:

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Administrador/ Custodiante/ Escriturador presta os serviços de administrador, custodiante e escriturador de cotas para outros fundos sob gestão do Gestor, conforme detalhado abaixo:

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Cadeias Produtivas de Minas Gerais</b>
<b>CNPJ</b>	12.987.080/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor:	KPMG Auditores Independentes
Consultor Especializado - XP:	XP Finance Desenvolvimento de Negócios Ltda.

Consultor Especializado - BDMG:	Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Classe de Cotas</b>	Cotas Seniores e Cotas Subordinadas
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Rentabilidade Alvo</b>	A Rentabilidade Alvo das Cotas Seniores da 1ª Série é a Taxa CDI acrescida de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento)
<b>Objetivo do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, com rendimentos de longo prazo aos Cotistas, por meio do investimento dos recursos do Fundo: (i) preponderantemente na aquisição de Direitos de Crédito; e (ii) subsidiariamente na aplicação dos Recursos Livres em Ativos Financeiros, em estrita observância à política de investimento e aos critérios de seleção, composição e diversificação da Carteira estabelecidos no Regulamento.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	24 de novembro de 2010
Instrumento Particular de Deliberação do Administrador	10 de agosto de 2011
Suplemento de Cotas Seniores da 1ª Série	27 de julho de 2011
Suplemento de Cotas Subordinadas	27 de julho de 2011
Declarações	01 de junho de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Administração, custódia, controladoria e escrituração das Cotas	0,32% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando uma remuneração mínima mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais);
Gestão	0,37% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - XP	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - BDMG	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

<b>Agente de Monitoramento</b>	0,10% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Adicionalmente, exclusivamente no 1º ano contado da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, o Agente de Monitoramento fará jus a uma remuneração adicional no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)
<b>Taxa de Performance:</b>	<p>A Taxa de Performance é a remuneração do Gestor e dos Consultores Especializados e está atrelada à valorização das classes de Cotas Subordinadas.</p> <p>A Taxa de Performance será correspondente à 20% (vinte por cento) do valor que exceder à variação de 100% (cem por cento) da Taxa CDI no período de apuração das classes de cotas Subordinadas, conforme disposto abaixo, a qual deverá ser provisionada a título de Reserva de Pagamento.</p> <p>O valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance será repartido entre o Gestor e os Consultores Especializados da seguinte forma:</p> <p style="padding-left: 40px;">Gestor: 30%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado BDMG: 35%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado XP: 35%</p>

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Incorporação</b>
<b>CNPJ</b>	12.969.125/0001-03
<b>Participantes</b>	
Administrador	Caixa Econômica Federal
Custodiante	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	6 anos
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)
<b>Objeto do Fundo</b>	O Fundo tem por objeto investir na realização de empreendimentos imobiliários residenciais, de unidades enquadradas nas regras do Sistema Financeiro de Habitação - SFH, de acordo com o disposto nesse Regulamento, na Resolução n.º 578, de 2 de dezembro de 2008 do Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	05 de novembro de 2010
<b>Remuneração:</b>	
Administrador	O Administrador receberá a taxa de administração equivalente ao percentual de 0,6% (seis décimos por cento) ao ano incidente sobre o somatório dos valores integralizados em cada SPE.
Gestor	O Gestor receberá a remuneração mensal equivalente a 1,4% (hum inteiro e quatro décimos por cento) ao ano incidente sobre o somatório dos valores integralizados em cada SPE.
Custodiante	<p>O Custodiante receberá a remuneração mensal de acordo com o patrimônio líquido do Fundo, da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><u>i.</u> Caso o patrimônio líquido do Fundo seja inferior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano;</li> <li><u>ii.</u> Caso o patrimônio líquido do Fundo seja superior ou igual a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e inferior a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano;</li> <li><u>iii.</u> Caso o patrimônio líquido do Fundo seja superior ou igual a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a taxa a ser aplicada será de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano;</li> </ul> <p>A remuneração mínima mensal devida ao Custodiante é de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), reajustada anualmente, de acordo com variação do IGP-M.</p>

**Fundos Sob Análise da CVM:**

<b>Nome do Fundo</b>	XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário - FII
<b>CNPJ</b>	13.811.400/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Consultor Imobiliário	Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	07 de junho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	01 de setembro de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de setembro de 2011
Contrato de Distribuição	04 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,11% (um inteiro e onze décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais). Na Taxa de Administração, já estão contempladas: i. Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e ii. Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

<b>Taxa de Gestão</b>	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
<b>Remuneração do Consultor Imobiliário</b>	A Taxa de Consultoria será paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Imobiliário, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
<b>Taxa de Performance:</b>	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, e o Consultor Imobiliário, sem prejuízo da Taxa de Consultoria Imobiliária, anteriormente mencionadas, receberão a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos semestral das Cotas do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração, à razão de 11% (onze por cento) para o Gestor e 9% (nove por cento) para o Consultor Imobiliário, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</b>
<b>CNPJ</b>	97.521.225/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.

<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	04 de julho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	30 de agosto de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	<p>Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões:</p> <p><u>i.</u> se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,617% (seiscentos e dezessete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);</p> <p><u>ii.</u> se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,627% (seiscentos e vinte e sete centésimos por cento) do Patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);</p> <p><u>iii.</u> se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,637% (seiscentos e trinta e sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)</p> <p>Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão e a Taxa de Formador de Mercado, devido ao Formador de Mercado, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.</p>
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

<b>Taxa de Performance:</b>	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.
-----------------------------	---

O Gestor poderá, no futuro, ser contratado pelo Administrador/ Custodiante/Escriturador e/ou sociedades do seu grupo econômico para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Gestor.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com:**

##### o Gestor:

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Gestor integram o mesmo Grupo Econômico.

O Coordenador Líder e o Gestor mantinham, na data deste Prospecto Definitivo, a seguinte relação: o Coordenador Líder foi contratado pelo administrador do Fundo de Investimento gerido pelo Gestor para prestação de serviços de distribuição de cotas, conforme contratos celebrados entre o Administrador, o Distribuidor e o Gestor em 30 de agosto de 2011.

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder foi contratado para a prestação de serviços de distribuição de cotas dos seguintes Fundos geridos pelo Gestor:

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Fundo de Investimento em Direitos Creditórios - Cadeias Produtivas de Minas Gerais</b>
<b>CNPJ</b>	12.987.080/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor:	KPMG Auditores Independentes
Consultor Especializado - XP:	XP Finance Desenvolvimento de Negócios Ltda.
Consultor Especializado - BDMG:	Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais S.A.



<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Classe de Cotas</b>	Cotas Seniores e Cotas Subordinadas
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Rentabilidade Alvo</b>	A Rentabilidade Alvo das Cotas Seniores da 1ª Série é a Taxa CDI acrescida de 2,2% (dois inteiros e dois décimos por cento)
<b>Objetivo do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, com rendimentos de longo prazo aos Cotistas, por meio do investimento dos recursos do Fundo: (i) preponderantemente na aquisição de Direitos de Crédito; e (ii) subsidiariamente na aplicação dos Recursos Livres em Ativos Financeiros, em estrita observância à política de investimento e aos critérios de seleção, composição e diversificação da Carteira estabelecidos no Regulamento.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento Particular de Constituição do Fundo	24 de novembro de 2010
Instrumento Particular de Deliberação do Administrador	10 de agosto de 2011
Suplemento de Cotas Seniores da 1ª Série	27 de julho de 2011
Suplemento de Cotas Subordinadas	27 de julho de 2011
Declarações	01 de junho de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Administração, custódia, controladoria e escrituração das Cotas	0,32% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, considerando uma remuneração mínima mensal de R\$20.000,00 (vinte mil reais);
Gestão	0,37% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - XP	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Consultor Especializado - BDMG	0,28% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
Agente de Monitoramento	0,10% a.a. sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Adicionalmente, exclusivamente no 1º ano contado da data do primeiro aporte de recursos no Fundo, o Agente de Monitoramento fará jus a uma remuneração adicional no valor de R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais)

<b>Taxa de Performance:</b>	<p>A Taxa de Performance é a remuneração do Gestor e dos Consultores Especializados e está atrelada à valorização das classes de Cotas Subordinadas.</p> <p>A Taxa de Performance será correspondente à 20% (vinte por cento) do valor que exceder à variação de 100% (cem por cento) da Taxa CDI no período de apuração das classes de cotas Subordinadas, conforme disposto abaixo, a qual deverá ser provisionada a título de Reserva de Pagamento.</p> <p>O valor devido pelo Fundo a título de Taxa de Performance será repartido entre o Gestor e os Consultores Especializados da seguinte forma:</p> <p style="padding-left: 40px;">Gestor: 30%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado BDMG: 35%</p> <p style="padding-left: 40px;">Consultor Especializado XP: 35%</p>
-----------------------------	---

**Fundos Sob Análise da CVM:**

<b>Nome do Fundo</b>	<b>XP Gaia Lote I Fundo de Investimento Imobiliário - FII</b>
<b>CNPJ</b>	13.811.400/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Consultor Imobiliário	Gaiasec Assessoria Financeira Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais)
<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série B - NTN-B, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-B com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-B com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.

<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	07 de junho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	01 de setembro de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de setembro de 2011
Contrato de Distribuição	04 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	<p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração no montante de 1,11% (um inteiro e onze décimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o montante mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais).</p> <p>Na Taxa de Administração, já estão contempladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>iii. Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão; e</li> <li>iv. Taxa de Consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.</li> </ul>
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Remuneração do Consultor Imobiliário	A Taxa de Consultoria será paga pelo Fundo diretamente ao Consultor Imobiliário, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
<b>Taxa de Performance:</b>	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão, e o Consultor Imobiliário, sem prejuízo da Taxa de Consultoria Imobiliária, anteriormente mencionadas, receberão a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance calculada por ocasião da distribuição de rendimentos semestral das Cotas do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração, à razão de 11% (onze por cento) para o Gestor e 9% (nove por cento) para o Consultor Imobiliário, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

<b>Nome do Fundo</b>	<b>Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII</b>
<b>CNPJ</b>	97.521.225/0001-29
<b>Participantes</b>	
Administrador, Custodiante, Controlador	Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A
Gestor	XP Gestão de Recursos Ltda.
Auditor	PWC Auditores Independentes
<b>Forma de Constituição</b>	Condomínio Fechado
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado
<b>Valor Total da Oferta</b>	R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais)
<b>Benchmark</b>	Superar a rentabilidade da Nota do Tesouro Nacional, série C - NTN-C, com vencimento mais próximo de 6 (seis) anos. Caso tenha mais de uma NTN-C com vencimento próximo de 6 (seis) anos, será considerada a rentabilidade média de ambas as NTN-C com prazo semelhante.
<b>Objeto</b>	Fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado
<b>Objetivo</b>	O Fundo é um fundo de investimento imobiliário destinado à aplicação preponderante em CRI, podendo ainda, investir em LCI e LH.
<b>Datas de Celebração</b>	
Instrumento de Constituição do Fundo	04 de julho de 2011
Declaração do Coordenador Líder	30 de agosto de 2011
Declaração da Instituição Administradora	29 de agosto de 2011
<b>Remuneração:</b>	
Taxa de Administração	Será devida Taxa de Administração ao Administrador do Fundo nas seguintes razões:  iv. se o patrimônio líquido do Fundo for igual ou menor a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,617% (seiscentos e dezessete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);

	<p><u>v.</u> se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e igual ou inferior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,627% (seiscentos e vinte e sete centésimos por cento) do Patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais);</p> <p><u>vi.</u> se o patrimônio líquido do Fundo for superior a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais), a Instituição Administradora receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,637% (seiscentos e trinta e sete centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 59.000,00 (cinquenta e nove mil reais)</p> <p>Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão e a Taxa de Formador de Mercado, devido ao Formador de Mercado, nos termos do Contrato de Formador de Mercado.</p>
Taxa de Gestão	A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.
Taxa de Performance:	O Gestor, sem prejuízo da Taxa de Gestão anteriormente mencionada, receberá a título de participação nos resultados uma Taxa de Performance equivalente a 30% (trinta por cento) do rendimento que exceder o Benchmark, em cada período de apuração semestral, já deduzidos todos os demais Encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

Ainda, cumpre ressaltar que as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que há relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Gestor, a saber: ambas as Sociedade têm a mesma controladora final, que é a XP Controle Participações S.A.

#### POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes”, na página 130 deste Prospecto Definitivo, há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses, conforme previsto nesta seção.

Nos termos do Regulamento, os atos que caracterizem conflito de interesses dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

---

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 12. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

### INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

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

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

- a) o valor do patrimônio do Fundo, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período; e
- b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

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

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

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM Nº 472 deverá conter, no mínimo:

- 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- 3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:
  - i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;
  - ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;
  - iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base 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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo.
- 4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

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.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução CVM Nº 472 e no inciso IV e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX acima serão enviadas pela Instituição Administradora aos cotistas, via postal ou correio eletrônico.

A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.111, 2º andar-parte e <http://www.citi.com.br/corporate>.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar simultaneamente aos Cotistas, nos termos do parágrafo anterior, à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e à BM&FBOVESPA:

I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400/03; e

IV. fatos relevantes.

### **13. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 13. INFORMAÇÕES RELEVANTES

#### ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora, ao Coordenador Líder, à CVM e à BM&FBOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

##### *Instituição Administradora*

##### **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Miltton Junior

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2034

E-mail: miltton.junior@citi.com

Website: <http://www.citibank.com.br>

Link direto para o Prospecto da Oferta:

<https://www.brasil.citibank.com/BRCIB/JPS/porta1/loadPage.do?path=/staticfiles/portuguese/Prospecto.htm> (Opção "AESAPAR - Fundo de Investimento Imobiliário -FII")

##### *Coordenador Líder*

##### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179 - 8º andar

São Paulo - SP

At.: Sr. Henrique Loyola

Telefone: (11) 3526-1313

Fax: (11) 3526-1350

E-mail: henrique.loyola@xpi.com.br

Website: <http://www.xpi.com.br>

Link direto para o Prospecto da Oferta:

<http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> (Opção "AESAPAR - Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

##### **Comissão de Valores Mobiliários - RJ**

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro - RJ

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

Edifício Delta Plaza

São Paulo - SP

Website: <http://www.cvm.gov.br>

Link direto para o Prospecto da Oferta:

<http://www.cvm.gov.br/asp/cvmwww/registro/ofertas2/fundo.asp> (Opção "AESAPAR - Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

##### **BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros**

Rua XV de Novembro, 275

CEP 01013-001 - São Paulo - SP

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br>

Link direto para o Prospecto da Oferta:

<http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br> (Opção "AESAPAR - Fundo de Investimento Imobiliário - FII")

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS**

---

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

### ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Aplicando no Fundo, o Investidor estará recebendo uma cópia do Regulamento e do presente Prospecto Definitivo. A leitura destes instrumentos deve ser feita com atenção.

Para obter maiores esclarecimentos, contate a Instituição Administradora e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este produto, assim como encaminhar críticas e sugestões.

#### *Instituição Administradora*

##### **Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte

CEP 01311-000

São Paulo - SP

At.: Milton Junior

Telefone: (11) 4009-7389

Fax: (11) 2122-2034

E-mail: [miltton.junior@citi.com](mailto:miltton.junior@citi.com)

Website: <http://www.citibank.com.br>

#### *Coordenador Líder*

##### **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179 - 8º andar

São Paulo - SP

At.: Sr. Henrique Loyola

Telefone: (11) 3526-1300

Fax: (11) 3526-1350

E-mail: [henrique.loyola@xpi.com.br](mailto:henrique.loyola@xpi.com.br)

Website: <http://www.xpi.com.br>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 15. ANEXOS

---

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição do Fundo
- **Anexo II** - Regulamento Consolidado do Fundo
- **Anexo III** - Declaração do Coordenador Líder
- **Anexo IV** - Declaração da Instituição Administradora
- **Anexo V** - Modelo do Boletim de Subscrição
- **Anexo VI** - Estudo de Viabilidade do Fundo
- **Anexo VII** - Laudo de Avaliação do Imóvel Campinas
- **Anexo VIII** - Laudo de Avaliação do Imóvel Cuiabá
- **Anexo IX** - Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Campinas
- **Anexo X** - Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Cuiabá
- **Anexo XI** - Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Campinas
- **Anexo XII** - Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Cuiabá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**ANEXO I**

- Instrumento de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

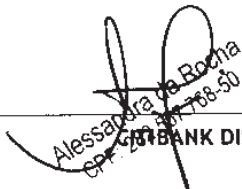
**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Administradora"),

**RESOLVE:**

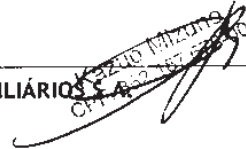
1. Constituir o **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos, a ser regido pelo Regulamento anexo ao presente na forma do "Anexo I" ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I; e
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução da CVM nº 472, de 30 de outubro de 2008, conforme alterada, o Sr. **Pedro Lutz Guerra**, brasileiro, casado, bancário, portador da Cédula de Identidade RG n.º 36.732.83 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 410.407.598.15, com endereço comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, Diretor Estatutário da Instituição Administradora, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

O presente "**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

São Paulo, 21 de junho de 2011.

  
Alessandra da Rocha  
CPF: 33.868.597/0001-40

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Instituição Administradora

  
Pedro Lutz Guerra  
CPF: 410.407.598.15

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

21 JUN 2011 11:53:34

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ANEXO II**

---

- Regulamento Consolidado do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOVIDOR Nº  
30 AGO 1125360  
INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

Pelo presente instrumento particular, o CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administrador”), na qualidade de administradora do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.873.457/0001-52 (“Fundo”), constituído em 21 de junho de 2011 e devidamente registrado no 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 21 de junho de 2011, sob o n.º 1.119.534 (“Regulamento”), vem por meio do presente “Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Primeiro Instrumento de Alteração”), alterar o Regulamento conforme segue:

I - Incluir a definição do “Contrato de Formador de Mercado”, de “Formador de Mercado” e “Taxa de Formador de Mercado”, no subitem 2.1. do Regulamento, de forma a explicitar a contratação do Formador de Mercado às Cotas do Fundo, de modo que o Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

“Contrato de Formador de Mercado”	Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Formador de Mercado do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII a ser celebrado entre a Instituição Administradora e o Formador de Mercado.”
-----------------------------------	--

(...)

“Formador de Mercado”	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, acima qualificada, que irá atuar na qualidade de Formador de Mercado de Cotas do Fundo.
-----------------------	--

(...)



3060 E 1125360  
"Taxa de Formador de Mercado" tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.3 deste  
Regulamento."  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR

II - Incluir, quando da referência aos prestadores de serviço do Fundo, o termo "Formador de Mercado" no Índice do Regulamento, conforme consolidado no Regulamento constante do Anexo I ao presente Instrumento de Primeira Alteração.

III - Incluir o âmbito de atuação e as obrigações do Formador de Mercado, no Capítulo "V", subitens 5.7 e 5.8, de modo que o Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

*5.7. Formador de Mercado. O Formador de Mercado atuará conforme regulamentação da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003 (a "Instrução CVM 384"), das Resoluções do Conselho de Administração da BM&FBOVESPA nº 300/2004 ("Resolução 300/2004-CA") e nº 319/2006 (a "Resolução nº 319/2006-CA", e, em conjunto com a Resolução nº 300/2004-CA, as "Resoluções BM&FBOVESPA") e do Regulamento de Negociação de Ativos de Renda Fixa - Mercado à Vista (o "Regulamento de Negociação" e, quando em conjunto com a Instrução CVM 384 e as Resoluções BM&FBOVESPA, as "Regras de Formador de Mercado").*

*5.8. Obrigações do Formador de Mercado. As obrigações do Formador de Mercado serão estipuladas conforme Contrato de Formador de Mercado a ser firmado entre este e o Fundo, o qual obrigatoriamente deverá obedecer às Regras de Formador de Mercado.*

IV - Em atendimento a exigências da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em relação à Taxa de Administração e de Gestão, bem como no intuito de incluir a referência à Taxa de Formador de Mercado no Regulamento, o Capítulo X do Regulamento passa a vigorar com a seguinte redação:

**"CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E  
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**10.1. Taxa de Administração e Custódia.** A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,45% (zero vírgula quarenta e cinco por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio



Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual inclui: (i) Taxa de Administração e Custódia, (ii) Taxas de Gestão e (iii) Taxa de Formador de Mercado.

10.1.1. Deve-se observar o valor mínimo da Taxa de Administração e Custódia e Taxa de Formador de Mercado de R\$22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.

10.1.1.1. A Taxa de Formador de Mercado será paga pelo Fundo diretamente ao Formador de Mercado, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora. Caso a Taxa de Formador de Mercado deixe de ser devida, em caso de destituição do formador de Mercado pela Assembleia Geral de Cotistas ou de rescisão, por qualquer motivo, do Contrato de Formador de Mercado, a Taxa de Formador de Mercado deverá ser deduzida da Taxa de Administração, passando a Taxa de Administração para 0,37% (zero virgula trinta e sete por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, ficando inalteradas as demais disposições.

10.1.2. A “Taxa de Gestão” devida ao Gestor, corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo a qual não sofrerá qualquer reajuste.

10.1.3. A Taxa de Administração e Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.4. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

10.1.5. As remunerações efetivas da Instituição Administradora, do Gestor e do Formador de Mercado serão calculadas em base mensal, de acordo com





30 AGO 2011 1125360

ao Fundo, figurando a AESAPAR como Fiadora;

VII - Alterar, no subitem 2.1 do Capítulo "II", a definição de "Critérios de Elegibilidade", que passa a vigorar com a seguinte redação:

**"Critérios de Elegibilidade":** São os critérios de elegibilidade que serão observados pelo Gestor quando da aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento e a verificação de seu atendimento será de responsabilidade exclusiva do Gestor;

VIII - Alterar, no subitem 2.1 do Capítulo "II", a definição do "Imóvel Campinas" e do "Imóvel Campinas", que passam a vigorar com a seguinte redação:

**"Imóvel Campinas":** Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em duas glebas de terras, totalizando uma área de 96.435,16 m<sup>2</sup> (noventa e seis mil quatrocentos e trinta e cinco vírgula dezesseis metros quadrados), as quais se encontram descritas e caracterizadas na matrícula n.º 163.278, com uma área total de 57.367,62 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil, trezentos e sessenta e sete vírgula sessenta e dois metros quadrados) e 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, com uma área total de 39.067,54 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, sessenta e sete vírgula cinquenta e quatro metros quadrados);

**"Imóvel Cuiabá":** Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em uma gleba de terras, totalizando uma área de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) descrito e caracterizado na



SECCIONAL LEI Nº 11.200/12 DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRADOS EM MÚLTIPLO Nº

30 AGO 2011

1125360

matrícula nº. 76.916 do 5º Serviço Notarial e Registro  
de Imóveis de Cuiabá/MT;

RUA SOA VISTA

IX - Alterar os subitens 3.2.3, 3.2.4, e 3.4, e incluir os subitens 3.2.5.1 e 3.5 do Capítulo "III" - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO do Regulamento, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

*"3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, a AELTDA terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações à AELTDA, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá ao Gestor deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item 3.3 abaixo.*

(...)

*3.2.4. Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pela AELTDA, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.3 supra, caberá ao Gestor decidir quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove nova emissão de cotas para arcar com os custos de tal expansão e/ou reforma, a AELTDA poderá realizar tal expansão e/ou reforma, independentemente de autorização do Gestor, desde que a AELTDA arque com todos os custos incorridos, sendo certo que a AELTDA não pagará aluguel referente a área expandida.*

(...)

*3.2.5.1. O Fundo poderá adquirir Ativos de Investimento de emissão da Instituição Administradora, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, respeitando os limites previstos na legislação aplicável.*

(...)

*3.4. Da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá e da construção dos empreendimentos. O Fundo celebrará os Compromissos de Venda e Compra*





30 AGO 2011

1125360

Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais Ativos será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à RESARAR, nos termos e condições a serem estabelecidos nos respectivos Compromissos de Venda e Compra. Adicionalmente ao preço de aquisição dos referidos imóveis, o Fundo arcará com os custos de construção dos campus que serão construídos em tais imóveis, sendo certo que na eventualidade de os custos de construção passarem a ser superior ao montante provisionado, a AELTDA deverá arcar com tal diferença de preço. Tendo em vista que a AELTDA será responsável pela contratação da construtora que construirá os empreendimentos mediante o recebimento de um preço fechado, os recursos necessários à construção serão desembolsados conjuntamente aos recursos da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que os recursos necessários à construção dos empreendimentos ficarão depositados em uma conta vinculada, cuja liberação respeitará os cronogramas físicos e financeiros das referidas obras, conforme o previsto no Artigo 45, § 2º, da Instrução CVM 472.

**3.5 Limite de Concentração.** Não existem limites de concentração mínimos ou máximos em relação aos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo.”

X - Alterar o subitem 4.1 do Capítulo IV - PÚBLICO ALVO do Regulamento, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

**“4.1. Público Alvo.** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas (a) aos Empregados, (b) aos investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, assim como (c) aos investidores não qualificados.”

XI - Alterar o subitem 6.21 e incluir o subitem 6.23 do CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO do Regulamento, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

**“6.21. Riscos de crédito relacionado à AELTDA e aos futuros locatários, conforme aplicável.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo para o Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outros



304603 1125360  
Obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados e/ou dos contratos de locação, que venham a ser eventualmente firmados no âmbito da Lei nº 8.245/94, caso aplicável.

Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da AELTDA e da AESAPAR, fiadora da AELTDA, da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A AELTDA e AESAPAR, em razão de suas atividades, estarão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado universitário. Adicionalmente, a AELTDA e AESAPAR são partes de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da AELTDA e AESAPAR de cumprirem suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

(...)

**6.23. Risco Relativo ao Estudo De Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses.”

XII - Incluir o subitem 8.2.6 e alterar o subitem 8.3 do Capítulo VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS do Regulamento, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**8.2.6.** Sem prejuízo do disposto no item 8.2.5 acima, as Cotas objeto das novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

**8.3.1ª Emissão de Cotas.** O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 752.500 (setecentos e cinquenta e duas mil e quinhentas cotas) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais) (“Volume Total da Oferta”). Será admitida a subscrição parcial das Cotas



9º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM COPIA Nº

30 AGO 2011 1125360  
OBJETO DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400. “

XIII - Em atendimento a exigências da CVM, alterar o subitem 9.7.1 do Regulamento, referente ao Quórum de Deliberação, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

*“9.7.1. Dependendo da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima e do item 13.1., abaixo.”*

XIV - Incluir o subitem 9.10 e 9.10.1 no CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLÉIA GERAL, referente ao representante dos cotistas, o qual passa a vigorar com a seguinte redação:

*“9.10. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.*

*9.10.1. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:*

- (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;*
- (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e*
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.”*



30 AGO 2011 1125360

XV - Alterar o subitem 11.1 e incluir o subitem 11.3 do CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

*"11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:*

(...)

*11.3. Pagamentos a Prestadores de Serviços. A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento."*

XVI - Alterar os subitens 12.1.1 e 12.1.4 do CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:

*12.1.1. A publicação das informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pela Instituição Administradora na rede mundial de computadores, qual seja, [www.citi.com.br/corporate](http://www.citi.com.br/corporate) e mantida disponível aos Cotistas na sede da Instituição Administradora informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.*

(...)

*12.1.4. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.1, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:*

XVII - Alterar os subitens 17.1 caput e alínea IX do CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES, os quais passam a vigorar com a seguinte redação:



OFICINA DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO DE IMÓVEIS Nº  
30490 1125360  
"17.1. Vedações à Instituição Administradora. É vedado à Instituição Administradora o Gestor, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo e/ou em nome do Fundo:

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

(...)

IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;"

XVIII - Alterar o Anexo I - Critérios de Elegibilidade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

#### "CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ter a aquisição aprovada em Assembleia Geral de Cotistas para que a Instituição Administradora realize a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

(i) qualquer ativo imobiliário seja bem imóvel passível de locação à AELTDA, que estejam localizados dentro dos limites do território da República Federativa do Brasil e que atendam às seguintes especificações mínimas: (a) o imóvel deve estar livre de gravame ou ônus; (b) deve necessariamente estar ou ser alugado para a AELTDA, a AESAPAR ou qualquer empresa a estas relacionadas, hipótese em que a locação deverá sempre ser garantida pela AESAPAR; e, ainda, (c) a locatária deverá desempenhar atividades operacionais ou administrativas relacionadas ao setor de educação; e

(ii) qualquer Título e Valor Mobiliário que tenha a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

A verificação destes Critérios de Elegibilidade é de responsabilidade exclusiva do Gestor."



SECRETARIA MUNICIPAL DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA Nº 1125360  
30 AGO 2011

XIX - Alterar o Anexo II - Características Mínimas dos Contratos de Locação Atípica, que passa a vigorar com a seguinte redação:

**"CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA"**

Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

- a) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do locatário;
- b) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador;
- c) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese do locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados;
- d) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, com relação às disposições relativas ao direito de revisão do valor do aluguel mensal, locador e locatário declararão expressamente que renunciarão e afastarão, de maneira irrevogável, parte das disposições constantes da Lei de Locações (Lei nº. 8.245/91), no que se refere ao direito à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;
- e) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário, independentemente de prévia autorização do locador, poderá promover no imóvel acessões e quaisquer benfeitorias destinadas à implantação de suas atividades, notadamente expansão da área construída. Neste caso, fica facultado ao locador aprovar a captação de recursos para custeio de referidas obras, através da realização de uma nova emissão de cotas; e



9º OFFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRAR EM LUGAR DE MEN  
30AGO 11 1125360

RUA DOA VISTA  
nº 314/2º ANDAR

f) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedades controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário, e ainda para empresas de apoio e prestação de serviços complementares às suas atividades, como, exemplificativamente, restaurante, livraria, papelaria, gráfica, posto de atendimento bancário (PAB/PAE) e congêneres, bem como para eventos culturais, palestras e/ou concursos públicos ou privados ou provas, de qualquer natureza."

- XX - Em decorrência das alterações supra, foram realizados ajustes gerais de redação a fim de refletir as alterações.
- XVI - Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Instrumento de Primeira Alteração, terão os significados que lhes foram atribuídos no Regulamento.
- XVII - Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Regulamento, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Instrumento de Alteração ora firmado.
- XVIII - Decide o Administrador, por fim, consolidar o Regulamento conforme o Anexo I ao presente Instrumento de Primeira Alteração.

São Paulo, 29 de agosto de 2011.



CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CPF: 04.250.044/238-06

Edger Roberto Rodrigues de Moraes  
CPF: 147.361.316-99

99  
L19.11

Emol. R\$ 276,42  
Estado R\$ 78,56  
Ipsop R\$ 58,19  
R. Civil R\$ 14,55  
T. Justiça R\$ 14,55

Total R\$ 442,27

Selos e taxas  
Recolhidos  
p/verba

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 68.157.387/0001-28  
Rua Doa Vista, 314 - 2º andar - Centro - CEP. 01014-000 - São Paulo/SP  
Protocolado e prenotado sob o n. **1.125.360** em  
**30/08/2011** e registrado, hoje, em microfilme  
sob o n. **1.125.360**, em títulos e documentos n.  
Averbado à margem do registro n.  
**1119534/21/06/2011**  
São Paulo, 30 de agosto de 2011

Alfredo Cristiano Carvalho Hornem - Oficial  
Ricardo Naranjo - Oficial Substituto



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO  
AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Pelo presente instrumento particular, o CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de administradora do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.873.457/0001-52 ("Fundo"), constituído em 21 de junho de 2011 e devidamente registrado no 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em 21 de junho de 2011, sob o n.º 1.119.534, o qual foi alterado em 29 de agosto de 2011, nos termos do Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, devidamente registrado no 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo em 30 de agosto de 2011, sob o n.º 1.125.360 ("Regulamento"), vem por meio do presente "Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII" ("Segundo Instrumento de Alteração"), alterar o Regulamento do Fundo em decorrência dos seguintes ajustes: (a) exclusão do Formador de Mercado; (b) inclusão do fator de risco denominado "Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos"; (c) adequação de redações.

Por esta razão, foram excluídas as menções relativas ao Formador de Mercado, bem como sua respectiva remuneração, denominada Taxa de Formador de Mercado, e, quando necessário, foram reenumeradas as cláusulas e respectivos itens e subitens do Regulamento. Ainda, houve a inclusão do fator de risco denominado "Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos" e procedidas outras adequações de redação.

Permanecem inalteradas as demais disposições constantes do Regulamento, que não apresentem incompatibilidade com o Segundo Instrumento de Alteração ora firmado.

Decide o Administrador, por fim, consolidar o Regulamento conforme o Anexo I ao presente Instrumento de Primeira Alteração.

São Paulo, 28 de setembro de 2011.

  
  
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Alessandra da Silva  
CPF: 282.557.783-50

Meire L. R. Pereira  
CPF: 270.244.988-38

28 SET 2011 11:27:11  
RUA DOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFÍCIO Nº 9 - SÃO PAULO - SP



**Anexo I**  
**Regulamento Consolidado**

*(página intencionalmente em branco)*

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº  
28 SET 2011 1127911  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-2º ANDAR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

**REGULAMENTO DO AESAPAR  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

28 SET 2011 1127911  
RUA BOA VISTA Nº 314-28 ANDAR  
SEÇÃO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBEQUE Nº



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO .....	03
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES .....	03
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	10
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO .....	14
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS .....	14
CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO .....	21
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO .....	28
CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO E COLOCAÇÃO DAS COTAS .....	30
CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	34
CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	38
CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	40
CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES .....	42
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE .....	45
CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS .....	45
CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO .....	46
CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	47
CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES .....	48
CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO .....	50
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS .....	53

28 SET 2011 11:27:11  
RUA BOA VISTA Nº 314-2º ANDAR  
91 DIFUSÃO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO CIVIL DO R. Nº



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO**  
**AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

1.1. **Constituição.** AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo está descrito no Item 3.1, abaixo.

**CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES**

2.1. **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 Regulamento:

**“1ª Emissão”:** É a primeira emissão de Cotas do Fundo, cujos recursos serão destinados para a aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá. Os termos e condições da 1ª Emissão estão discriminados nos itens 8.3.e seguintes deste Regulamento;

**“AELTDA”:** Anhanguera Educacional Limitada, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº. 05.808.792/0001-49, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181;

**“AESAPAR”:** Anhanguera Educacional Participações S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.310.392/0001-46, sediada na Alameda Maria Tereza, nº 2.000, sala nº 06, Bairro Dois Córregos, Valinhos/SP, CEP 13.278-181;

1127911 28 SET 2011  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
ESTADO DE SÃO PAULO  
Nº 1127911-28 SET 2011  
VALINHOS - SP



**“Assembleia Geral de Cotistas”:** É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

**“Ativos”:** São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;

**“Ativos Alvo”:** (i) o Imóvel Campinas, o Imóvel Cuiabá e os demais imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade descritos no Anexo I ao presente Regulamento, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para a AELTDA mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; e (ii) Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora;

**“Ativos de Investimento”:** São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: LCI, títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha;

**“Auditor Independente”:** Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora;

**“BM&FBOVESPA”:** BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

**“CETIP”** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

**“Compromissos de Venda e Compra”:** Compromissos de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão

RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR  
 1127911  
 REGISTRO EM INSTRUMENTOS TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº 1127911  
 4





formalizados pela Instituição Administradora e pelos promissários vendedores de tais Ativos Alvo;

**“Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação”:**

Contrato a ser firmado entre o Fundo, a AELTDA e a AESAPAR, como condição para a celebração dos Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, no qual estão especificamente estabelecidos os termos e condições de pagamento do Prêmio de Locação pela AELTDA ao Fundo, figurando a AESAPAR como Fiadora;

**“Contratos de Locação Atípica”:**

São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e a AELTDA, na qualidade de locatária, na modalidade “*built-to-suit*” ou outras formas de locação atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no Anexo II ao presente Regulamento;

**“Cotas”:**

Todas as cotas de emissão do Fundo;

**“Critérios de Elegibilidade”:**

São os critérios de elegibilidade que serão observados pelo Gestor quando da aquisição de tais Ativos Alvo pelo Fundo. Tais critérios estão devidamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento e a verificação de seu atendimento será de responsabilidade exclusiva do Gestor;

**“CVM”:**

Comissão de Valores Mobiliários;

**“Data de Cálculo”:**

Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das cotas aos Cotistas;

1167211  
289111  
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR  
REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
TÍTULOS E OCCURRÊNCIAS  
5º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
5



**“Data de Emissão”:** Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

**“Dia Útil”:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;

**“Direitos Reais”:** Quaisquer direitos reais, previsto na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis;

**“Encargos do Fundo”:** São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo;

**“Escrutador”:** A Instituição Administradora ou qualquer outra instituição financeira de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;

**“Escrituras de Venda e Compra”:** Escrituras de Venda e Compra dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizadas pela Instituição Administradora e pelos vendedores de tais Ativos Alvos;

**“Fundo”:** AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII;

**“Gestor”:** XP Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 7, sala 201 a 208 (parte), Bairro da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 07.925.200/0001-89;

1162211  
28 SET 11  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
91 ORIGINAL DE REGISTRO DE  
REGISTRO EM MOEDALVAE NE  
Nº 317 - 28 ANDAR  
VIA BOA VISTA



“Imóvel Campinas”: Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em duas glebas de terras, totalizando uma área de 96.435,16 m<sup>2</sup> (noventa e seis mil quatrocentos e trinta e cinco vírgula dezesseis metros quadrados), as quais se encontram descritas e caracterizadas na matrícula nº. 163.278, com uma área total de 57.367,62 m<sup>2</sup> (cinquenta e sete mil, trezentos e sessenta e sete vírgula sessenta e dois metros quadrados) e 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP, com uma área total de 39.067,54 m<sup>2</sup> (trinta e nove mil, sessenta e sete vírgula cinquenta e quatro metros quadrados);

“Imóvel Cuiabá”: Imóvel que será adquirido com os recursos captados com a 1ª Emissão, cuja descrição consiste em uma gleba de terras, totalizando uma área de 25.000,00 m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados) descrito e caracterizado na matrícula nº. 76.916 do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá/MT;

“Instituição Administradora”: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e administrar carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte;

“Instrução CVM 400”: Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;

“Instrução CVM 409”: Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 1127911  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR



- “Instrução CVM 472”: Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
- “Instrumentos de Aquisição”: Compromissos de Venda e Compra, Escrituras de Venda e Compra e outros instrumentos de aquisição dos Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo e que serão formalizados pela Instituição Administradora e pelos promissários vendedores de tais Ativos Alvos;
- “Laudo de Avaliação”: Laudo de avaliação dos Ativos Alvo que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo;
- “LCI”: Letra de crédito imobiliário emitida nos termos da Lei nº 10.931/2004;
- “Lei nº 8.245/91”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
- “Lei nº 8.668/93”: Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
- “Lei nº 9.779/99”: Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
- “Patrimônio Líquido”: O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 15.1, abaixo;
- “Política de Investimento”: A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens

Nº 317-29 ANDAR  
 RUA BOA VISTA  
 1127911  
 REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 Nº 1127911

A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens



3.2 e seguintes deste Regulamento;

- “Prêmio de Locação”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3. deste Regulamento;
- “Regulamento”:** O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Reserva de Contingência”:** Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, abaixo;
- “Taxa de Administração”:** Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento;
- “Taxa de Gestão”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 10.1.1. deste Regulamento; e
- “Títulos de Valores Mobiliários”:** Os títulos e valores mobiliários descritos no Artigo 45 da Instrução CVM 472, que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

### CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. **Objetivo.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição, (i) através da formalização dos Instrumentos de Aquisição, construção e/ou eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação à AELTDA, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica; (ii) de Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora; ou ainda, (iii) a realização de investimentos em Ativos de Investimento, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, discriminados no Anexo I a este Regulamento, e constituirá ou realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a

RECEBUEMOS  
EM 11/09/2011  
O ORIGINAL DO INSTRUMENTO DE  
11/09/2011

9



celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no Anexo II a este Regulamento.

**3.2. Política de Investimento.** Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Gestor consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo à AELTDA e a consequente obtenção de renda dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo. Os recursos do Fundo também poderão ser aplicados pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, em Títulos e Valores Mobiliários que tenham a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

3.2.1. Os Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, sendo certo que os Títulos e Valores Mobiliários poderão ser adquiridos por qualquer valor menor ou igual ao seu respectivo valor de face, acrescido da remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão ou data da última amortização, até a data da efetiva aquisição pelo Fundo.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após recomendação do Gestor, mediante a formalização dos respectivos Instrumentos de Aquisição, quando for o caso, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2.1. O Imóvel Campinas e o Imóvel Cuiabá serão adquiridos com os recursos que serão captados na 1ª Emissão. Os demais Ativos Alvo que poderão vir a ser objeto de investimento pelo Fundo serão adquiridos com os recursos captados nas próximas emissões de Cotas do Fundo, sendo certo que a aquisição de tais Ativos Alvo será aprovada pelo Gestor ou pelos Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre a nova emissão.

1167211 201 13587

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA DO FUNDO  
SOLICITAÇÃO DE TÍTULOS  
E VALORES MOBILIÁRIOS 10



3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, a AELTDA terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações à AELTDA, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá ao Gestor deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item 3.3 abaixo.

3.2.3.1. Caso o Gestor decida pela alienação de Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor de alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo Avaliação aprovado pelo Gestor, na forma prevista neste Regulamento.

3.2.3.2. Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério do Gestor, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, cuja aquisição deverá ser aprovada pelo Gestor, na forma prevista neste Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas. Fica certo e ajustado que caso o Gestor ou a Assembleia Geral de Cotistas venha a não aprovar a aquisição de novos Ativos Alvo, tais recursos serão distribuídos aos Cotistas através da amortização de Cotas.

3.2.3.3. Caso o Gestor decida pela locação de Ativos Alvo a terceiros, poderão ser celebrados contratos de locação atípica, observadas as características mínimas discriminadas no Anexo II ao presente Regulamento, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei nº 8.245/91.

3.2.3.4. Caso o Gestor não se sinta confortável na tomada das decisões previstas nos itens 3.2.3., 3.2.3.1., 3.2.3.2. e 3.2.3.3., acima, e 3.2.4, abaixo, poderá submeter quaisquer das matérias previstas nos referidos itens para aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

1127911 2011

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 1127911/2011

11



3.2.4. Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pela AELTDA, ou eventualmente por terceiro locatário conforme disposto no item 3.2.3 supra, caberá ao Gestor decidir quanto à sua oportunidade e os parâmetros para sua realização de forma a obter o melhor resultado para o Fundo. Caso a Assembleia Geral de Cotistas não aprove nova emissão de cotas para arcar com os custos de tal expansão e/ou reforma, a AELTDA poderá realizar tal expansão e/ou reforma, independentemente de autorização do Gestor, desde que a AELTDA arque com todos os custos incorridos, sendo certo que a AELTDA não pagará aluguel referente a área expandida.

3.2.5. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado na forma do *caput* ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Administradora, mediante indicação do Gestor, em Ativos de Investimento.

3.2.5.1. O Fundo poderá adquirir Ativos de Investimento de emissão da Instituição Administradora, do Gestor ou de empresas a eles ligadas, respeitando os limites previstos na legislação aplicável.

3.2.6. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, a instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.

**3.3. Prêmio de Locação.** Como condição de celebração dos Instrumentos de Aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, a AELTDA e a AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, se comprometeram a celebrar com o Fundo o Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Contrato de Prêmio de Locação. Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação.

1127911 28SET 12  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
SERVIDORES DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS





**3.4. Da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá e da construção dos empreendimentos.** O Fundo celebrará os Compromissos de Venda e Compra do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que o pagamento do preço de aquisição de tais Ativos será feito à vista, em uma única parcela, pelo Fundo à AESAPAR, nos termos e condições a serem estabelecidos nos respectivos Compromissos de Venda e Compra. Adicionalmente ao preço de aquisição dos referidos imóveis, o Fundo arcará com os custos de construção dos campus que serão construídos em tais imóveis, sendo certo que na eventualidade de os custos de construção passarem a ser superior ao montante provisionado, a AELTDA deverá arcar com tal diferença de preço. Tendo em vista que a AELTDA será responsável pela contratação da construtora que construirá os empreendimentos mediante o recebimento de um preço fechado, os recursos necessários à construção serão desembolsados conjuntamente aos recursos da aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, sendo certo que os recursos necessários à construção dos empreendimentos ficarão depositados em uma conta vinculada, cuja liberação respeitará os cronogramas físicos e financeiros das referidas obras, conforme o previsto no Artigo 45, § 2º, da Instrução CVM 472.

**3.5 Limite de Concentração.** Não existem limites de concentração mínimos ou máximos em relação aos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo.

**3.6. Garantias.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**3.7. Derivativos.** É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, devendo a exposição ser sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**3.8. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

1127911  
RUA BOA VISTA  
Nº 317 - 2º ANDAR  
28 SET 2011  
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO  
REGISTRO EM DOCUMENTOS  
Nº 111  
DE 14/04/2011

13



**4.1. Público Alvo.** As Cotas de emissão do Fundo são destinadas (aos investidores qualificados, nos termos do Artigo 109 da Instrução CVM 409, que vierem a adquirir as Cotas do Fundo, assim como aos investidores não qualificados.

#### **CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO, DA GESTÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

**5.1. Administração e Prestação de Serviços.** As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. As atividades de custódia e registro de Cotas do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.

5.1.2. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.1.3. A Instituição Administradora contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo, que inclui a seleção e análise dos Ativos Imobiliários e posterior recomendação para aquisição pela Instituição Administradora.

**5.2. Limitações da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

**5.3. Obrigações da Instituição Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 1127911  
11/06/2011



9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM ALCOCHÊVE Nº:

28 SET 2011 1127911

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR

II. Celebrar os Contratos de Locação Atípica em ato imediatamente subsequente à aquisição dos Ativos Alvo;

III. Adquirir os Ativos de Investimento que tenham sido recomendados pelo Gestor, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

IV. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo 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;

não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;



OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
REGISTRAR EM NOME DO FUNDADO

28 SET 2011 1127911

RUA DOA VISTA  
Nº 314 - B. JARDAR

- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VI. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VII. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VIII. custear as despesas de propaganda do fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso V, acima, até o término do procedimento;
- Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;



XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade;

XVII. Contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as Cotas do Fundo.

5.3.1. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração das Cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Alvo integrantes do seu patrimônio.

5.3.2. A Instituição Administradora outorgará poderes para que o Gestor a represente em assembleias. O Gestor adota “Política de Exercício de Direito de Voto” em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A

28 SET 2011 11 27 9 11  
9ª DEPT. DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
RUA BOA VISTA  
Nº 316 - 2º ANDAR



“Política de Exercício de Direito de Voto” adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: [http://www.xpgestao.com.br/download/Politica\\_de\\_Voto\\_XP.pdf](http://www.xpgestao.com.br/download/Politica_de_Voto_XP.pdf).

**5.4. Renúncia, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora.** A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

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

5.4.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso esta não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.4.3. Após a averbação referida no Item 5.3.1., inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.4.4. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

28 SET 2011 11:27:11  
RUA BOA VISTA Nº 314-29 ANDAR  
COMISSÃO DE REGULAÇÃO E CONTROLE DE VALORES MOBILIÁRIOS  
CVM Nº 314-29 ANDAR





**5.6. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Gestor.** O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quoruns previstos no item 9.7.1. deste Regulamento.

5.6.1. Nas hipóteses de renúncia do Gestor, a Instituição Administradora convocará Assembleia Geral de Cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

5.6.2. O Gestor permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo gestor do Fundo.

#### CAPÍTULO VI - FATORES DE RISCO

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

**6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas.** As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBovespa.

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

28 SET 2011  
RUA BOA VISTA Nº 314-22 ANDAR 20  
REGISTRO DE DOCUMENTOS  
OFICIAL DE REGISTRO DE  
COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO





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

**6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Alvo. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**6.5. Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

28 SET 2011 1127911

91 ORIGINAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRADO EM M. O. C. 1127911



**6.6. Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**6.8. Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

**6.9. Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

**6.10. Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

**6.11. Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam

1102011-201807  
INSTITUTO DE RECURSOS HUMANOS  
SOLICITAÇÃO DE INFORMAÇÃO  
30/08/2018 10:11:00



rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

**6.12. Risco de concentração da carteira do Fundo.** O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**6.13. Riscos tributários.** O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

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

28 SET 2011 1127911  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA DOA VISTA



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

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

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

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**6.16. Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

**6.17. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

24  
116711 28 SET 2011  
REGISTRO DE EMPRESAS  
MUNICIPAIS E EMPRESAS  
CIVIS DO MUNICÍPIO DE  
SÃO PAULO




**6.18. Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte da AELTDA e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação Atípica, sem que a renovação seja feito junto à AELTDA, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

**6.19. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvos.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, por ocasião da alienação de Ativos Alvo e/ou por ocasião de amortizações dos Títulos e Valores Mobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

**6.20. Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças sócio-econômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influencia para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

**6.21. Riscos de crédito relacionado à AELTDA e aos futuros locatários, conforme aplicável.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo para o Fundo. Dessa forma

1167211 28 SET 2011  
25  
REGISTRO DE DOCUMENTOS  
SOBSCRITORES SOCIOS  
DO FUNDOS DE INVESTIMENTO  
EM IMOVEIS



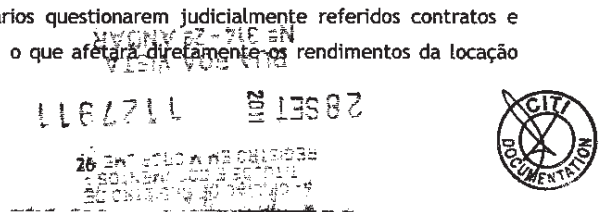
o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação Atípica a serem firmados e/ou dos contratos de locação que venham a ser eventualmente firmados no âmbito da Lei nº 8.245/91, caso aplicável.

Além disso, no que se refere ao Prêmio de Locação, o Fundo estará exposto ao risco de não pagamento por parte da AELTDA e da AESAPAR, fiadora da AELTDA, da obrigação firmada no Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação. A AELTDA e AESAPAR, em razão de suas atividades, estarão sujeitas aos riscos gerais associados ao mercado universitário. Adicionalmente, a AELTDA e AESAPAR são partes de vários contratos financeiros, muitos dos quais contendo obrigações restritivas, sendo que qualquer inadimplemento em decorrência da inobservância dessas obrigações poderá acarretar o vencimento antecipado de suas dívidas e problemas de liquidez. Assim sendo, a capacidade da AELTDA e AESAPAR de cumprirem suas obrigações assumidas perante o Fundo poderá ser afetada por efeitos adversos em suas atividades ou descumprimento de outras obrigações contratuais previamente assumidas.

**6.22. Riscos Relativos à Edificação dos Empreendimentos.** Diversos fatores podem vir a impactar no andamento das obras para edificação dos empreendimentos, gerando eventuais atrasos e/ou descontinuidade das obras, custos excedentes ou condições adversas que poderão aumentar os custos de edificação dos empreendimentos. Além disso, o descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo.

**6.23. Riscos relativos à locação dos empreendimentos.** Não obstante os prazos mínimos dos Contratos de Locação Atípica e a indenização por rescisão antecipada que serão previstas nos referidos contratos, pode ocorrer de os locatários rescindirem os Contratos de Locação Atípica e questionarem judicialmente a atipicidade dos referidos contratos, havendo o risco de ocorrer a perda da indenização.

Neste mesmo sentido, apesar de os locatários dos Contratos de Locação Atípica renunciarem expressamente ao direito de revisar o aluguel durante o prazo dos Contratos de Locação Atípica, pode ocorrer de tais locatários questionarem judicialmente referidos contratos e proporem ação revisional de aluguel, o que afetará diretamente os rendimentos da locação dos Ativos Alvo.



**6.23. Risco Relativo ao Estudo De Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado pelo Gestor, que será o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Imobiliários que farão parte da carteira do Fundo. O fato de tal Estudo de Viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses.

**6.24. 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 e decisões judiciais.

## CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

**7.1. Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

**7.2. Amortização.** As Cotas poderão ser amortizadas pela Instituição Administradora, de acordo com as orientações do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e tais recursos não sejam reinvestidos no Fundo no prazo máximo de 60 (sessenta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

**7.2.1.** Sem prejuízo dos eventos previstos no item 7.2., acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvo, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.

**7.3. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

1127911 28 SET 2011  
RUA BOA VISTA Nº 314 - 2º ANDAR  
REGISTRO EM PROTESTO Nº 27  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
OFÍCIO DE REGISTRO







7.3.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

#### CAPÍTULO VIII - DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que (i) o Fundo poderá emitir o montante máximo de 4.000.000 (quatro milhões) de Cotas, e (ii) as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no item 9.1., inciso V, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

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

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

116211 28SET 2011

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
29



8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) o Gestor; (c) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou do Gestor; (d) empresas ligadas à Instituição Administradora ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

#### 8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

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

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

8.1.5. O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas de cada emissão é de 6 (seis) meses, a contar da publicação do anúncio de início de distribuição.

8.1.6. As Cotas, após integralizadas, poderão ser negociadas, a critério da Instituição Administradora, no mercado secundário, em bolsa ou mercado de balcão organizado, administrado pela BM&FBOVESPA e/ou pela Cetip.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.8. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora e deverá indicar um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição

1127911  
28 SET 2011

REGISTRO EM INSTRUMENTOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE



Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.9. Exceto pelo previsto no item 8.2.5., não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.1.10. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

**8.2. Novas Emissões de Cotas.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, os termos e condições de tais emissões, bem como os Ativos Alvo que serão objeto de investimento pelo Fundo.

8.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.

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

8.2.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.4. O preço de emissão das novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil

1162711 28 SET 2011  
ANEXO 310104 00 00100004  
SOLICITACAO DE COTAS  
Emissão de Cotas



atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.

8.2.5. Na 1ª Emissão não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

8.2.6. Sem prejuízo do disposto no item 8.2.5 acima, as Cotas objeto das novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

**8.3.1ª Emissão de Cotas.** O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de até 752.500 (setecentos e cinquenta e duas mil e quinhentas cotas) Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais) ("Volume Total da Oferta"). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 264.874 (duzentas e sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão, sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.1. A 1ª Emissão será realizada, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.

8.3.2. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da 1ª Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do distribuidor das Cotas, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do Prospecto, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.

REGISTRADO EM  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Nº 1127911  
28 SET 2011  
RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR



8.3.3. Cada investidor que vier a adquirir Cotas da 1ª Emissão, deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

**8.4. Limitação à subscrição.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

8.4.1. Não obstante o disposto no item 8.4. acima, nos termos da Lei nº 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### CAPÍTULO IX - DA ASSEMBLEIA GERAL

**9.1. Assembleia Geral de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alteração do Regulamento do Fundo;
- III. Destituição da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- IV. Eleição de substitutos da Instituição Administradora e/ou do Gestor;
- V. Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 016-28 ANDAR  
28 SET 2011  
1127911



- VIII. Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- X. Aumento dos Encargos do Fundo;
- XI. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- XII. Alteração do prazo de duração do Fundo.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do Item 9.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, devendo ser observado o disposto no item 16.1 deste Regulamento.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

9.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 8 (oito) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

**9.2. Convocação.** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2., acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
1300  
1167211 28 SET 2011



9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.7, acima.

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

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

28 SET 2011 11:27:11  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-29 ANDAR  
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE  
COTAS E CONTRIBUÍ-  
ÇÕES EM FUNDOS DE  
INVESTIMENTO



9.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

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

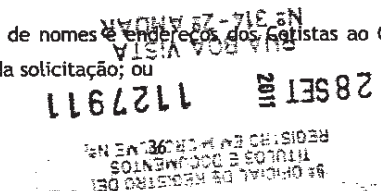
9.7. **Quoruns de Deliberação.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quorum" qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. Dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a metade das Cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, VI, VII, IX e XI do Item 9.1, acima e do item 13.1., abaixo.

9.8. **Lista de Cotistas.** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.5.2, acima.

9.8.1. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8, acima, pode:

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





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

9.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.3. A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 9.8, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

9.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II do Item 9.8.1, acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

**9.9. Divulgação.** As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

**9.10. Representante dos Cotistas.** A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

9.10.1. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses dos Cotistas;
- (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e

28 SET 2011 11:27:11

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
INSTRUMENTOS DE CREDITO  
RUA DOA VISTA  
Nº 141 - JARDIM ANUAR



- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

#### CAPÍTULO X - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração e Custódia. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, remuneração que será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual inclui: (i) Taxa de Administração e Custódia e (ii) Taxa de Gestão.

10.1.1. Deve-se observar o valor mínimo da Taxa de Administração e Custódia de R\$15.000,00 (quinze mil reais) mensais, corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M.

10.1.2. A "Taxa de Gestão" devida ao Gestor, corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo a qual não sofrerá qualquer reajuste.

10.1.3. A Taxa de Administração e Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.4. A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

10.1.5. As remunerações efetivas da Instituição Administradora e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Contrato de Gestão, conforme o caso, sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, e serão pagas mensalmente no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos

1167211 2011 28SET

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MOÇAMBIQUE



prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.1.6. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Instituição Administradora, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Instrução CVM 472 e expressamente previstas no item 11.1. para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

10.2. Remuneração do Escriturador. O Escriturador receberá, pelos serviços de escrituração e custódia, remuneração a ser deduzida da Taxa de Administração.

#### CAPÍTULO XI - DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação, ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

28 SET 2011 1127911  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
RUA BOA VISTA 28 ANDAR





prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada neste Regulamento.

## CAPÍTULO XII - DAS INFORMAÇÕES

12.1. **Envio de Informações aos Cotistas.** A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
  - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
  - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balancete semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
  - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

28 SET 2011 11:27:11

9º OFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM COTAÇÃO Nº  
RUA BOA VISTA



2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte;

iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base 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. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do Fundo será estimado com base em relatório a ser disponibilizado por empresa de consultoria especializada, contratada pelo Fundo, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes da carteira do Fundo;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres calendário;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

28 SET 2011 1127911

99 OFFICIAL DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MICHOLINS Nº



V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 (trinta) de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

12.1.1. A publicação das informações referidas neste Capítulo deve ser realizada na página mantida pela Instituição Administradora na rede mundial de computadores, qual seja, [www.citi.com.br/corporate](http://www.citi.com.br/corporate) e mantida disponível aos Cotistas na sede da Instituição Administradora informada no Capítulo I deste Regulamento, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

12.1.2. As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do Item 12.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via postal ou correio eletrônico.

REGISTRADO EM  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 1162211  
11/27/11  
11007



12.1.3. A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.4. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no Item 12.1.1, acima; e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s) qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e
- IV. Fatos relevantes.

### CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. **Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

### CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. **Demonstrações Contábeis.** O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa a Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por auditor independente.

14/06/2011 13:58  
BANCA DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
SECRETARIA DE REGISTRO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
CVM





**14.2. Exercício.** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

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

#### **CAPÍTULO XV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**15.1. Patrimônio Líquido.** Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

**15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras.** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e

1167211 28 SET 2011  
RUA DOA VISTA  
Nº 314-28 ANDAR  
45



III. Os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

**15.3. Provisionamento.** Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

**15.4. Reserva de Contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

## CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo.** - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1, acima, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou quotas, de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos

REGISTRO DE DOCUMENTOS  
11/29/11 13:58  
SECRETARIA DE REGISTRO DE DOCUMENTOS



imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos 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, a serem pagos na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas do Fundo.

## CAPÍTULO XVII - DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações à Instituição Administradora. É vedado à Instituição Administradora e ao Gestor, direta ou indiretamente, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo e/ou em nome do Fundo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo,

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 116211  
28 SET 2011  
RUA BOA VISTA  
Nº 314-28 ANDAR  
47



- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472, conforme alterada, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de execução de garantias vinculadas aos Ativos, de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

28 SET 2011 1127911  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
Nº 317-28 ANDAR  
RUA BOA VISTA



17.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora e ao Gestor:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades empresárias a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

#### CAPÍTULO XVIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/1999 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, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, 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 Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

1167211 28 SET 2011  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PUBLICOS E DOCUMENTOS  
SECRETARIA DE REVENHOS DE  
ESTADO DO RIO DE JANEIRO



I. O Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. O Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. As Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, a Instituição Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

18.2. Tributação do IOF. O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não

RECEBIMOS EM NOME DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DO DEPARTAMENTO DE  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
16/07/11 13:58



abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF-Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

18.2.1. O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF-Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

**18.3. Tributação dos Cotistas que sejam investidores estrangeiros.** Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20%, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 69) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010.

28 SET 2011 1127911

REGISTRO EM TÍTULOS E DOCUMENTOS  
DE  
RUA BOA VISTA, 70  
51500-000



Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em Paraíso Fiscal, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1022/2010, artigo 52, 53º, inciso I, “b” e inciso II, “c”.

18.4. O presente Capítulo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos a tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo a Instituição Administradora controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese a obrigação da Instituição Administradora de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Capítulo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

#### CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. **Legislação Aplicável.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

19.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.



28 SET 2011 1127911  
RUA BOA VISTA Nº 314-28 ANDAR  
95 OFFICIAL DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO EM MOÇAMBIQUE Nº  
52





19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 21 de junho de 2011.

  
  
CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
Instituição Administradora

Nome:  
Cargo: Alessandra da Rocha  
CPF: 282.557.768-50

Nome:  
Cargo: Meire L. R. Pereira  
CPF: 270.244.988-38

53  
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
REGISTRO EM MÓDULO Nº  
28 SET 2011 1127911  
RUA GOA VISTA  
Nº 314-25 ANDAR

## ANEXO I

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.*

### CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS ATIVOS ALVO

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ter a aquisição aprovada em Assembleia Geral de Cotistas para que a Instituição Administradora realize a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

(i) qualquer ativo imobiliário seja bem imóvel passível de locação à AELTDA, que estejam localizados dentro dos limites do território da República Federativa do Brasil e que atendam às seguintes especificações mínimas: (a) o imóvel deve estar livre de gravame ou ônus; (b) deve necessariamente estar ou ser alugado para a AELTDA, a AESAPAR ou qualquer empresa a estas relacionadas, hipótese em que a locação deverá sempre ser garantida pela AESAPAR; e, ainda, (c) a locatária deverá desempenhar atividades operacionais ou administrativas relacionadas ao setor de educação; e

(ii) qualquer Título e Valor Mobiliário que tenha a AELTDA e/ou a AESAPAR como devedora, coobrigada e/ou fiadora.

A verificação destes Critérios de Elegibilidade é de responsabilidade exclusiva do Gestor.

ROA DOA 831A  
NE 014-29 ANDAR  
28 SET 2011 11:27:11  
BANCA DE REGISTRO  
SCIN LINDOIA E BOMAS  
BOA VISTA

54



## ANEXO II

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do *AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*.

### CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

a) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender as necessidades específicas do locatário;

b) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador;

c) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese do locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados;

d) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, com relação às disposições relativas ao direito de revisão do valor do aluguel mensal, locador e locatário declararão expressamente que renunciarão e afastarão, de maneira irrevogável, parte das disposições constantes da Lei de Locações (Lei nº. 8.245/91), no que se refere ao direito à ação revisional de aluguel, notadamente a aplicação dos artigos 19, 68, 69 e 70 do referido dispositivo legal;

e) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário, independentemente de prévia autorização do locador, poderá promover no Imóvel acessões e quaisquer

REGISTRO EM FOLHA DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº.  
1167211 011 28 SET 2011

REGISTRO EM FOLHA DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS Nº.  
1167211 011 28 SET 2011



benefitorias destinadas à implantação de suas atividades, notadamente expansão da área construída. Neste caso, fica facultado ao locador aprovar a captação de recursos para custeio de referidas obras, através da realização de uma nova emissão de cotas; e

f) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que o locatário não poderá sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, ou ainda, ceder ou transferir total ou parcialmente o contrato para terceiros, sem anuência expressa e por escrito do locador, salvo para sociedades controladas, controladoras ou coligadas, ou da qual o locatário ou algum de seus sócios pertençam ao quadro societário, e ainda para empresas de apoio e prestação de serviços complementares às suas atividades, como, exemplificativamente, restaurante, livraria, papelaria, gráfica, posto de atendimento bancário (PAB/PAE) e congêneres, bem como para eventos culturais, palestras e/ou concursos públicos ou privados ou provas, de qualquer natureza.

RUA BOA VISTA  
Nº 314 - 2º ANDAR  
28 SET 2011 1127911  
REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
9ª OFICINA DE REGISTRO DE



**ANEXO III**

---

- Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



À

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

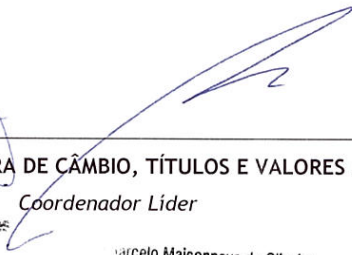

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO  
CVM Nº 400/2003**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, n.º 3.434, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886-0001/04, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro da 1ª emissão da oferta pública de distribuição de cotas ("Cotas") do **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.873.457/0001-52 ("Fundo"), administrado pelo Citibank Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador"), constituída pela oferta primária de Cotas da 1ª emissão do Fundo ("Oferta"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400"), o Coordenador Líder declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Ofertante sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado, durante todo o prazo de distribuição, que integram o Prospecto Preliminar e que irão integrar o Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM n.º 400.

São Paulo, 31 de agosto de 2011.



---

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A  
*Coordenador Líder*  
Henrique de Loyola R. Alves  
Diretor  
Marcelo Maisonnave de Oliveira  
Diretor



**ANEXO IV**

---

- Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



À

**COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º andar, Centro

Rio de Janeiro- RJ, CEP 20159-900

At.: Superintendência de Registro da Comissão de Valores Mobiliários - SRE

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, por sua vez representado por seus representantes legais ao final assinados ("Administrador"), na qualidade de administrador do **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 13.873.457/0001-52 ("Fundo"), neste ato representado nos termos de seu estatuto social por seu diretor estatutário Sr. Erick Warner de Carvalho, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade R\$ n.º 27.820.894-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 277.646.538-61, vem, no âmbito do pedido de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e da Instrução CVM 472 ("Oferta"), declarar que (i) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras

informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Adicionalmente, o Administrador declara, para os fins do disposto no item 11 do Anexo II à Instrução CVM 400, que o Fundo encontra-se com as informações periódicas e eventuais devidamente atualizadas, e os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares perante a CVM.

São Paulo, 28 de setembro de 2011.



---

**CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administrador*

*Representado por Erick Warner de Carvalho*

*Diretor Estatutário*

Erick Warner de Carvalho  
RG - 27.620.894-0  
CPF - 277.646.596-61

**ANEXO V**

---

- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS

ISIN n.º BRAEFICTF002

Nº [.]

1. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública primária de cotas da 1ª emissão do **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e demais dispositivos legais e regulamentares (“Oferta”), sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3.434, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”).

A Oferta será composta por até 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização de Cotas do Fundo (respectivamente, “Data de Emissão” e “Preço de Emissão”), perfazendo a Oferta o valor total inicial de até R\$ 75.250.000,00 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão (“Volume Total da Oferta”), sendo admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 264.874 (duzentos e sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro) Cotas, totalizando R\$ 26.487.400,00 (vinte e seis milhões quatrocentos e oitenta e sete mil e quatrocentos reais), na Data de Emissão (“Volume Mínimo da Oferta”).

Os termos e condições da Oferta deverão obedecer ao estabelecido no “*Contrato de Prestação de Serviços de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, celebrado entre o Administrador e o Coordenador Líder em 29 de setembro de 2011 (“Contrato de Distribuição”).

A Oferta é destinada (a) prioritariamente às pessoas que figurem como empregados, diretores estatutários, e demais pessoas assim assemelhadas da AESAPAR ou da AELTDA, suas controladas ou controladoras, os quais não se enquadrem no conceito de Pessoas Vinculadas, que tenham esta condição em 10 de setembro de 2011 (“Empregados”), (b) assim como a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM n.º 409, de 18 de

agosto de 2004, conforme alterada (“Instrução CVM 409”), e (c) a investidores não qualificados (“Demais Investidores”).

Cada investidor deverá adquirir no âmbito da Oferta a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, que totalizem o investimento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“Montante Mínimo de Investimento”).

A Oferta foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII*”, formalizado em 21 de junho de 2011 pela CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.868.597/0001-40, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”) e registrado em 21 de junho de 2011, perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.119.534, o qual também aprovou o seu regulamento, tendo sido alterado em 29 de agosto de 2011, por meio do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado em 30 de agosto de 2011, sob o n.º 1.125.360 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e em 28 de setembro de 2011, por meio do Instrumento Particular de Segundo Aditamento ao Regulamento do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII, registrado na mesma data, sob o n.º 1.127.911 perante o 9º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, (“Regulamento”).

Exceto quando especificamente definidos neste boletim de subscrição de Cotas (“Boletim de Subscrição”), os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas de Emissão do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“Prospecto Definitivo”).

"O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS."



## 2. QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

<i>Campo de preenchimento exclusivo para qualificação do Subscritor</i>			
Nome / Razão Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:	
Nacionalidade:	Documento de Identidade:	Órgão emissor:	
Endereço (nº, complemento):			
CEP:	Cidade:	Estado:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
<i>Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor</i>			
<i>Representante ou Procurador 1</i>			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
<i>Representante ou Procurador 2</i>			
Nome:		CPF e Documento de Identidade:	
E-mail:		Telefone / Fax:	
<i>Campo de preenchimento exclusivo para representante no País nos termos da Resolução CMN nº 2.689/00</i>			
Razão Social do Representante:		CNPJ/MF	
Endereço:		Nº/Complemento:	
Bairro:	Cidade:	UF:	CEP:
<b>FORMA DE PAGAMENTO (DADOS DO SUBSCRITOR)</b>			
Nº do Banco:	Nº da Agência:	Nº da Conta:	

### 3. CARACTERÍSTICAS DA SUBSCRIÇÃO

Quantidade de cotas subscritas: <input type="checkbox"/> ([●]) ([●]) Cotas
Preço de Integralização:  R\$ 100,00, atualizado conforme a variação do resultado operacional do Fundo, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e receita financeira, deduzidas as provisões de despesas do Fundo, desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização, prevista para 21 de novembro.
Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:  <input type="checkbox"/> à colocação do Valor Total da Oferta equivalente a 752.500 (setecentas e cinquenta e duas mil e quinhentas), até o término do Prazo de Colocação.
OU
Desejo condicionar minha adesão definitiva à Oferta:  <input type="checkbox"/> à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 264.874 (duzentos e sessenta e quatro mil oitocentos e setenta e quatro) Cotas, até o término do Prazo de Colocação.  - Na hipótese de implemento desta condição, desejo adquirir:  a) <input type="checkbox"/> a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item “Quantidade de Cotas Subscritas” acima; ou  b) <input type="checkbox"/> a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no item “Quantidade de Cotas Subscritas”, acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas até o término do Prazo de Colocação e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, estando ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a 10 (dez) Cotas por investidor.
Caso o investidor condicione a adesão definitiva das Cotas na forma do item acima e tal condicionante venha se implementar, os valores até então desembolsados pelos investidores serão devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Na hipótese de a condicionante imposta pelo investidor consistir na subscrição proporcional das Cotas efetivamente distribuídas, conforme descrito na letra “b”, acima, serão devolvidos ao investidor os valores referentes à integralização das Cotas que ultrapassem a quantidade proporcional da totalidade das Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da Oferta, sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período. A devolução será realizada no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

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

#### 4. INSTRUÇÕES PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

1. AS COTAS SERÃO DISTRIBUÍDAS SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS, NO PRAZO MÁXIMO DE 6 (SEIS) MESES CONTADOS DA DATA DE PUBLICAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS (“PRAZO DE COLOCAÇÃO”).

1.1. NA HIPÓTESE DE ATÉ O FINAL DO PRAZO DE COLOCAÇÃO TEREM SIDO SUBSCRITAS E INTEGRALIZADAS A TOTALIDADE DAS COTAS OBJETO DA OFERTA, ATINGINDO O VOLUME TOTAL DA OFERTA, A OFERTA SERÁ ENCERRADA E O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS SERÁ PUBLICADO.

1.2. CASO NO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO OU NO ENCERRAMENTO ANTECIPADO DA OFERTA PELO COORDENADOR LÍDER, NÃO TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME TOTAL DA OFERTA, MAS TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, AS COTAS NÃO COLOCADAS SERÃO CANCELADAS.

1.3. CASO NO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO NÃO TENHA SIDO ATINGIDO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA, A OFERTA SERÁ CANCELADA, OS VALORES JÁ INTEGRALIZADOS SERÃO DEVOLVIDOS AOS INVESTIDORES, ACRESCIDOS DE EVENTUAIS RENDIMENTOS, NA PROPORÇÃO CORRESPONDENTE AS COTAS INTEGRALIZADAS POR CADA UM DOS INVESTIDORES, NO PRAZO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS A CONTAR DO TÉRMINO DO PRAZO DE COLOCAÇÃO.

1.4. AS COTAS DO FUNDO SERÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS (“BM&FBOVESPA”), TENDO SIDO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO REFERIDO AMBIENTE EM 12 DE SETEMBRO DE 2011, SENDO CERTO QUE AS COTAS DO FUNDO SOMENTE SERÃO LIBERADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DA BM&FBOVESPA E APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM 472.

2. O PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS DO FUNDO OBJETO DA PRESENTE EMISSÃO CORRESPONDE A R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, ENTENDIDA COMO A DATA EM QUE OCORRER A PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO (“PREÇO DE EMISSÃO” E “DATA DA LIQUIDAÇÃO”). CASO O COORDENADOR LÍDER E O ADMINISTRADOR OPTEM POR REALIZAR ALGUMA LIQUIDAÇÃO APÓS A DATA DE LIQUIDAÇÃO, O PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO, SERÁ EQUIVALENTE AO PREÇO DE EMISSÃO, ATUALIZADO CONFORME A VARIAÇÃO DO RESULTADO OPERACIONAL DO FUNDO, CALCULADO PELA SOMATÓRIA DAS PROVISÕES DE RECEITAS DOS ATIVOS E RECEITA FINANCEIRA, DEDUZIDAS AS PROVISÕES DE DESPESAS DO FUNDO, DESDE A DATA DE EMISSÃO ATÉ A DATA DA EFETIVA INTEGRALIZAÇÃO.

3. NÃO HAVERÁ RESGATE DE COTAS DO FUNDO, A NÃO SER PELA LIQUIDAÇÃO DOS RESPECTIVOS FUNDOS.

### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

COORDENADOR LIDER DA OFERTA:

NOME: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

CNPJ/MF: 02.332.886/0001-04

ENDEREÇO: AVENIDA DAS AMÉRICAS, N. 3.434

ADMINISTRADOR DO FUNDO:

NOME: CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ/MF: 33.868.597/0001-40

ENDEREÇO: AVENIDA PAULISTA, N.º 1.111, 2º ANDAR - PARTE, SÃO PAULO, SP

### 5. DECLARAÇÃO DO SUBSCRITOR

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E QUE: (I) RECEBI, LI E ACEITO O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO DA PRESENTE EMISSÃO; (II) TOMEI CONHECIMENTO DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO. AS COTAS OBJETO DESTA EMISSÃO SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA, DE ACORDO COM O PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO, SENDO CERTO QUE REFERIDAS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A CVM TER CONCEDIDO O REGISTRO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO PREVISTO NO ARTIGO 5º DA INSTRUÇÃO CVM 472; (III) ADERI AO REGULAMENTO NOS TERMOS DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO O QUAL SEGUE ANEXO A ESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO NA FORMA DO ANEXO I.

LOCAL

DATA

<p>DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE: (I) ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE INSTRUMENTO, E (II) RECEBI E TENHO CONHECIMENTO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO.</p>	<p>ASSINATURA DO COORDENADOR LÍDER:</p>
<p>SUBSCRITOR (REPRESENTADO PELO COORDENADOR LÍDER)</p>	<p>COORDENADOR LÍDER</p>
<p>TESTEMUNHAS</p>	
<p>NOME: CPF:</p>	<p>NOME: CPF:</p>

Anexo I ao Boletim de Subscrição  
Termo de Adesão ao Regulamento

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO DO  
AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Eu, [INSERIR NOME E QUALIFICAÇÃO DO INVESTIDOR], na qualidade de investidor do **AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668/1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.873.457/0001-52 (“**Fundo**”), administrado pela **CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.111, 2º andar-parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.868.597/0001-40, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (“**Administrador**”), tendo o Sr. Erick Warner de Carvalho como diretor responsável pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, declaro que:

- I. Recebi, li e compreendi o Regulamento do Fundo e o Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, ambos devidamente atualizados, concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formalizo aqui a minha adesão ao Regulamento do Fundo, em caráter irrevogável e irretratável, sem quaisquer restrições, declarando, nesse sentido e ainda, estar ciente e de acordo com (a) a política de investimento adotada pelo Fundo; (b) a futura composição da carteira do Fundo; (c) os valores de responsabilidade do Administrador e aqueles a serem pagos a título de Encargos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração e à Taxa de Performance; e (d) os fatores de risco envolvidos no investimento em cotas de emissão do Fundo, incluindo mas não se limitando àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento por mim pretendido.
  
- II. Estou de acordo e ciente de que:
  - a) os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantia do Administrador, do Gestor ou do Banco Escriturador, bem como de seus respectivos controladores, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, coligadas ou outras sociedades, entidades ou veículos de investimento sob controle comum, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC;
  
  - b) não obstante a adoção, por parte do Administrador e do Gestor, de padrões criteriosos no que se refere à administração técnica da carteira do Fundo e do cumprimento de sua política de investimento, por sua própria natureza, os investimentos do Fundo estarão sempre sujeitos a riscos, incluindo, mas não se limitando, àqueles descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta de Cotas do Fundo, tais como os riscos provenientes das flutuações de mercado e a riscos de crédito dos devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, conforme definições constantes do Regulamento, entre outros, sendo que poderá haver, portanto,



perda parcial ou total e/ou atraso no reembolso do capital investido;

- c) todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta de Cotas do Fundo serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas; e
  - d) as cotas de emissão do Fundo poderão ser subscritas, integralizadas ou adquiridas por quaisquer investidores, sejam estes investidores qualificados, conforme definição constante do Artigo 109 da Instrução CVM 409, ou investidores não qualificados.
- III. Ademais, informo que comunicações a mim enviadas pelo Administrador e/ou pelo Banco Escriturador deverão ser encaminhadas para o seguinte *e-mail* ([INSERIR]) e/ou para o seguinte endereço [INSERIR] aos cuidados do Sr. [INSERIR], sendo que me comprometo a informar ao Administrador e ao Banco Escriturador qualquer alteração desse *e-mail*, endereço e/ou da pessoa de contato;
- IV. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações;
- V. Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Regulamento do Fundo;
- VI. Tenho ciência e bom entendimento dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição e diversificação da carteira de investimento do Fundo, da taxa de administração devida ao Administrador, dos riscos aos quais o Fundo e, conseqüentemente, os meus investimentos estão sujeitos, bem como da possibilidade de perda de parte ou da totalidade do capital por mim investido e ocorrência de patrimônio líquido negativo do Fundo, quando terei a obrigação de aportar recursos adicionais no Fundo, mediante solicitação do Administrador, conforme disposto no Regulamento;
- VII. O investimento nas Cotas é adequado à minha situação financeira, ao meu nível de sofisticação, ao meu perfil de risco e à minha estratégia de investimento;
- VIII. Responsabilizo-me pela veracidade das declarações ora prestadas, bem como por ressarcir o Administrador de quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações;
- IX. Tenho ciência de que o Administrador, em hipótese alguma, excetuadas as ocorrências resultantes de comprovado dolo ou má-fé, será responsável por qualquer depreciação da carteira de investimentos do Fundo ou por eventuais prejuízos imputados ao Fundo em caso de liquidação do Fundo;

- X. Tenho ciência de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento em participações não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- XI. Obrigo-me a manter minha documentação pessoal atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas de minha titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- XII. Tenho pleno conhecimento das disposições da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e legislação complementar, estando ciente de que as aplicações em cotas de fundos de investimento estão sujeitas a controle do Banco Central do Brasil e da CVM, que podem solicitar informações sobre as movimentações de recursos realizadas pelos quotistas de fundos de investimento;
- XIII. Obrigo-me a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas; e
- XIV. Os recursos que serão utilizados na integralização das minhas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro.

[Local], [data].

**[NOME DO INVESTIDOR]**

*Investidor*

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

**AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**RECIBO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

Nº [•]

**CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (“FUNDO”), SENDO COMPOSTA POR ATÉ 752.500 (SETECENTOS E CINQUENTA E DUAS MIL E QUINHENTAS) COTAS, COM VALOR UNITÁRIO DE R\$ 100,00 (CEM REAIS), NA DATA DE EMISSÃO (“COTAS”), PERFAZENDO O MONTANTE DE ATÉ R\$ 75.250.000,00 (SETENTA E CINCO MILHÕES DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, ADMITIDA A SUBSCRIÇÃO PARCIAL DAS COTAS, DESDE QUE SEJA ATINGIDO O MONTANTE MÍNIMO DE 264.874 (DUZENTOS E SESENTA E QUATRO MIL OITOCENTOS E SETENTA E QUATRO) COTAS, TOTALIZANDO R\$ 26.487.400,00 (VINTE E SEIS MILHÕES QUATROCENTOS E OITENTA E SETE MIL E QUATROCENTOS REAIS), NA DATA DE EMISSÃO, CONFORME APROVADA POR MEIO DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, FORMALIZADO EM 21 DE JUNHO DE 2011, REGISTRADO EM 21 DE JUNHO DE 2011 PERANTE O 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, SOB O N.º 1.119.534, O QUAL APROVOU O SEU REGULAMENTO, TENDO SIDO ALTERADO EM 29 DE AGOSTO DE 2011, POR MEIO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, REGISTRADO EM 30 DE AGOSTO DE 2011, SOB O N.º 1.125.360 PERANTE O 9º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO E EM 28 DE SETEMBRO DE 2011, POR MEIO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITAMENTO AO REGULAMENTO DO AESAPAR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, REGISTRADO NA MESMA DATA, SOB O N.º 1.127.911 PERANTE O 9 OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CIDADE DE DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO.

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR	TELEFONE / FAX
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		CPF
DOCUMENTO DE IDENTIDADE	ÓRGÃO EMISSOR	TELEFONE / FAX

#### COTAS INTEGRALIZADAS

EMIÇÃO	QUANTIDADE	PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO EM [•] - R\$	VALOR TOTAL - R\$
1ª	[•]	[•]	[•]

#### 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\$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS SUBSCRITAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER

**ANEXO VI**

---

- Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA AESAPAR FII

### 1. Sumário Executivo

O AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário (“AESAPAR FII”) irá investir em dois imóveis, cujo objetivo é a locação para a Anhanguera Educacional, de forma que esta os utilize como campus para suas atividades operacionais.

O Fundo irá receber aluguel e/ou prêmio de locação mensalmente desde o seu momento inicial. Os valores serão corrigidos anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPC-A), calculado pelo IBGE.

Dessa forma, o Fundo firmou Instrumentos Particulares de Contrato de Locação Atípica dos Ativos Alvo do Fundo junto à Locatária, ANHANGUERA EDUCACIONAL LTDA e à Fiadora, ANHANGUERA EDUCACIONAL PARTICIPAÇÕES S/A, por meio dos quais afirma ter interesse em arcar com os custos necessários à aquisição do Imóvel Campinas e do Imóvel Cuiabá, bem como edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá (“Valor Global do Investimento”).

Assim, a Locatária contratará a empresa construtora, sob a sua exclusiva escolha, para que a esta, sob às expensas da Locadora e responsabilidade da Locatária, implemente o Empreendimento, nos termos do Projeto.

O primeiro Empreendimento será construído em Campinas, em um terreno de 96.435,00 m<sup>2</sup> de área, o qual o fundo irá adquirir da Anhanguera. Neste terreno, serão construídos quatro prédios, sendo dois de 5 pavimentos e outros dois de 4 pavimentos, totalizando 10.332 m<sup>2</sup> de área útil e 16.146,97 m<sup>2</sup> de área total. A previsão de conclusão da obra será em 60 meses. A construção será realizada em 03 etapas, sendo a primeira com previsão de entrega em 10 meses, a segunda com início no 30º e término no 36º mês e a terceira com início no 54º mês com término no 60º mês. Estima-se que o prédio comporte 7.648 alunos, sendo 2.500 alunos após a conclusão da primeira etapa e mais 5.148 com a conclusão das etapas finais. A estratégia de implantação da Anhanguera compreende de transferir os alunos da FAC1 (parcial) e FAC2 e, em seguida, expansão com novos cursos até preencher os 7.648 alunos.

O segundo Empreendimento será construído em Cuiabá, num terreno de 25 mil m<sup>2</sup> de área, o qual, também, o fundo irá adquirir da Anhanguera. Neste terreno, serão construídos três prédios, totalizando 15.326 m<sup>2</sup>, com 9.714 m<sup>2</sup> de área útil. A previsão de conclusão da obra será em 60 meses. A construção será realizada em 3 etapas, sendo a primeira com previsão de entrega em 24 meses, a segunda com início no 37º mês e conclusão no 60º mês. Estima-se que o prédio comporte 5.500 alunos, sendo 2.345 alunos após a conclusão da primeira etapa e 3.412 da segunda etapa. Em Cuiabá já existe uma operação, porém com capacidade reduzida.



Assim, o AESAPAR FII irá alugar os Imóveis à Anhanguera por 15 anos, sendo que, caso a Locatária decida romper o contrato de aluguel atípico, esta deverá pagar multa equivalente a compor os 15 anos de aluguel.

O Fundo é apropriado para investidores que buscam rendimentos mensais.

A Anhanguera Educacional Participações S.A. possui rating brAA- pela Standard and Poor's e A3.br pela Moody's.

## 2. Premissas:

### Valor de Emissão:

O Valor de Emissão do Fundo será de R\$75.250.000, o qual compreende: (i) Valor Global do Investimento, composto pelo valor de aquisição dos dois terrenos (Campinas e Cuiabá), e os respectivos custos de construção dos Empreendimentos e (ii) Custos da Emissão.

#### (i) Valor Global do Investimento:

Valor Global do Investimento	
Valor de Aquisição de Imóvel Campinas	R\$ 25.000.000
Edificação Empreendimento Campinas	R\$ 21.555.949
Valor de Aquisição de Imóvel Cuiabá	R\$ 7.120.000
Edificação Empreendimento Cuiabá	R\$ 17.833.000
<b>Total da Emissão</b>	<b>R\$ 71.508.949</b>

O fundo irá adquirir da Anhanguera um terreno (Imóvel) em Campinas de 96.435,16 m<sup>2</sup>, por R\$25.000.000,00, o qual foi avaliado em R\$30.811.629,18, pela Colliers. Neste terreno, serão construídos dois prédios de 5 pavimentos e dois outros prédios de 4 pavimentos.

Da mesma forma, o fundo irá adquirir um terreno em Cuiabá de 25 mil m<sup>2</sup>, por R\$7.120.000, o qual foi avaliado pela Colliers por R\$10.710.000,00. Neste terreno, serão construídos 3 edifícios de 4 pavimentos.





(ii) *Custos da Emissão:*

1) Comissionamento Estruturação:	Montante	Referência
Estruturação	R\$ 376.250	Volume da Emissão
Colocação	R\$ 2.257.500	Montante Alocado na Oferta
2) Custos de Aquisição do Imóvel	Montante	Referência
ITBI Campinas	R\$ 500.000	Valor do Imóvel
ITBI Cuiabá	R\$ 106.800	Valor do Imóvel
Cartório	R\$ 70.657	Valor do Contrato
3) Custos de Emissão	Montante	
Assessoria Jurídica	R\$ 150.000	
Publicidade	R\$ 125.000	
Outros	R\$ 41.474	
4) Taxas	Montante	Referência
Bovespa Taxa de Registro	R\$ 8.000	Volume da Emissão
CVM Taxa de Registro	R\$ 82.870	Montante Alocado na Oferta
Anbima - Mínimo	R\$ 7.500	
Taxa de Implementação - Administrador	R\$ 15.000	

(iii) *Resumo:*

Resumo	
Aquisição Terrenos (Imóveis)	R\$ 32.120.000
Investimento em Edificação	R\$ 39.388.949
Custos da Oferta	R\$ 3.741.051
<b>Total da Emissão</b>	<b>R\$ 75.250.000</b>

Entradas:

A remuneração do Fundo será constante, correspondente a 0,95% incidente sobre o Valor Global do Investimento, na medida em que, conforme serão liberados os valores em favor da AELTDA, no sentido da evolução das obras de edificação dos Empreendimentos, tais valores passarão a ser remunerados ao Fundo de acordo com os Contratos de Locação Atípica. De outro lado, enquanto tais recursos não forem liberados a AELTDA, esta pagará ao Fundo o Prêmio de Locação sobre o montante ainda não utilizado, depositado na “conta escrow”.

(i) Aluguel

Como condição para a celebração do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, a AELTDA e a AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, celebraram com o Fundo os Contratos de Locação Atípica, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, o valor das contraprestações locatícias.



Como contraprestação aos recursos aportados pelo Fundo na aquisição dos terrenos localizados nas cidades de Campinas e Cuiabá (Imóveis) e posterior edificação do Empreendimento Campinas e do Empreendimento Cuiabá, a AELTDA pagará mensalmente ao Fundo o aluguel percentual equivalente a 0,95% (zero vírgula noventa e cinco por cento), aplicável sobre o Valor Global do Investimento que vier a ser efetivamente liberado à AELTDA, incidente a partir da Data de Início do Prazo Locatício Campinas e Data de Início do Prazo Locatício Cuiabá, conforme definido nos Contratos de Locação Atípica.

Os alugueis serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, com base na variação acumulada do índice IPCA/IBGE, tendo como data base o mês de início do prazo de vigência da Locação do Empreendimento.

Para fins de cálculo do valor do aluguel previsto no caput, o Valor Global do Investimento que vier a ser liberado à LOCATÁRIA será atualizado monetariamente, com base na variação acumulada do índice IPCA/IBGE, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, *pro rata tempore*, a partir da data em que houver sido liberado em favor da LOCATÁRIA.

(ii) Prêmio de Locação

Como complementação ao pagamento do aluguel referente aos Contratos de Locação Atípica até a conclusão definitiva da obra e conseqüente liberação total do Valor Global do Investimento à AELTDA, a AELTDA pagará em favor do Fundo o Prêmio de Locação, o qual será correspondente à diferença entre o Valor Global do Investimento e o Valor Global do Investimento que tiver sido liberado.

Como condição para a celebração do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Campinas e do Compromisso de Venda e Compra Imóvel Cuiabá, a AELTDA e AESAPAR, empresa controladora da AELTDA, celebraram com o Fundo os Contratos de Pagamento de Prêmio de Locação, por meio do qual será pago ao Fundo, em benefício dos Investidores das Cotas, certo Prêmio de Locação, nas hipóteses previstas nos Contratos de Pagamentos de Prêmio de Locação.

Dessa forma, como dito acima, aplicando 0,95% ao Valor Global do Investimento, de R\$71.508.949,00, tem-se um aluguel mensal de R\$679.406, ou aluguel anual de R\$8.152.875,21, corrigido anualmente pelo IPCA.

Para estimar o valor do fluxo na perpetuidade, estimou-se um *cap rate* de saída de 19,61%, o qual equivale ao rendimento nominal esperado Ano 15. Com isso, o Fundo teria uma entrada de R\$78,634 milhões no último ano projetado.



Saídas:

Os custos recorrentes compreendem de:

## (i) Taxa de Administração

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração e Custódia de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Deve-se observar o valor mínimo de Taxa de Administração de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, sendo o referido valor corrigido anualmente pela variação acumulada do IGP-M. A Taxa de Administração e Custódia será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão e, devida ao Gestor, nos termos do Contrato de Gestão.

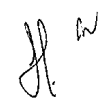
## REMUNERAÇÃO DO GESTOR

Na Taxa de Administração já está contemplada a Taxa de Gestão devida ao Gestor, que corresponde a 0,20% (vinte centésimos por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

A Taxa de Gestão será paga pelo Fundo diretamente ao Gestor, mediante dedução da Taxa de Administração devida à Instituição Administradora.

## (ii) Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes (ao ano)	Valor (R\$)
Taxa Fiscalização CVM	R\$ 23.040,00
Taxa Bovespa	R\$ 28.978,80
Honorário Auditoria	R\$ 20.000,00
Publicações Recorrentes	R\$ 40.000,00
<b>Total</b>	<b>R\$ 112.018,80</b>





3. Fluxo de Caixa Projetado do Fundo

Dadas as premissas descritas acima, e projetando-as para os 15 anos do contrato de aluguel, tem-se:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>FLUXO DE CAIXA DO FUNDO</b>																
Entradas	75.250	8.153	8.660	9.093	9.502	9.930	10.377	10.844	11.332	11.841	12.374	12.931	13.513	14.121	14.757	94.054
Recursos da Emissão	75.250															
Cap rate - Saída (Venda do Imóvel)		8.153	8.660	9.093	9.502	9.930	10.377	10.844	11.332	11.841	12.374	12.931	13.513	14.121	14.757	78.634
Aluguel																15.421
Saídas	(75.250)	(442)	(436)	(449)	(462)	(477)	(491)	(507)	(523)	(541)	(559)	(578)	(598)	(619)	(641)	(664)
Aquisição dos Imóveis	(71.516)															
ITBI + Custos da Emissão	(3.734)															
Administração / Gestão		(330)	(343)	(353)	(363)	(373)	(384)	(396)	(408)	(421)	(435)	(449)	(464)	(480)	(496)	(514)
Formador de Mercado																
Taxa Fiscalização CVM / Anbima	(23)															
Taxa Bovespa	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)
Auditoria	(20)	(21)	(22)	(22)	(24)	(25)	(26)	(27)	(29)	(30)	(32)	(33)	(35)	(37)	(38)	(40)
Publicações	(40)	(43)	(45)	(45)	(47)	(50)	(52)	(55)	(57)	(60)	(63)	(66)	(70)	(73)	(77)	(81)
<b>Fluxo de Caixa do Fundo</b>	<b>7.710</b>	<b>8.224</b>	<b>8.644</b>	<b>9.040</b>	<b>9.453</b>	<b>9.885</b>	<b>10.336</b>	<b>10.808</b>	<b>11.301</b>	<b>11.816</b>	<b>12.353</b>	<b>12.915</b>	<b>13.503</b>	<b>14.116</b>	<b>14.757</b>	<b>93.391</b>

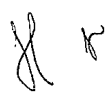
#### 4. Retorno Estimado para o Investidor

A partir do Fluxo de Caixa do Fundo, e considerando apenas o rendimento mensal, ou seja, desconsiderando qualquer variação no valor da cota, segue o Fluxo de Caixa do Investidor, para cálculo do seu Retorno Estimado.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>FLUXO DE CAIXA DO INVESTIDOR</b>																
<b>Fluxo de Caixa Estimado</b>																
Entradas	8.153	8.660	9.093	9.502	9.930	10.377	10.844	11.332	11.841	12.374	12.931	13.513	14.121	14.757	15.421	94.054
Aluguel	8.153	8.660	9.093	9.502	9.930	10.377	10.844	11.332	11.841	12.374	12.931	13.513	14.121	14.757	15.421	
Venda do Imóvel																78.634
Saída	(75.250)	(436)	(449)	(462)	(477)	(491)	(507)	(523)	(541)	(559)	(578)	(598)	(619)	(641)	(664)	
Valor Investido	(75.250)															
Saídas Recorrentes FII	(442)	(436)	(449)	(462)	(477)	(491)	(507)	(523)	(541)	(559)	(578)	(598)	(619)	(641)	(664)	
Fluxo Caixa Investidor	(75.250)	7.710	8.224	8.644	9.040	9.453	9.885	10.336	10.808	11.301	11.816	12.353	12.915	13.503	14.116	93.391
Yield (a.a.)	10,25%	10,93%	11,49%	12,01%	12,56%	13,14%	13,74%	14,36%	15,02%	15,70%	16,42%	17,16%	17,94%	18,76%	124,11%	
Taxa Interna de Retorno																13,29%

Estimando a venda de ambos os empreendimentos com um *cap rate* de saída de 19,61%, considera-se que o valor de venda dos imóveis seria R\$79,628 milhões, e representa o rendimento no 15º ano.

Dessa forma, estima-se uma taxa interna de retorno implícita de 13,29%, desconsiderando qualquer ganho com valorização das cotas.



## Estudo de Viabilidade - AESAPAR FII

### 5. Valor dos Imóveis - "As Built"

O valor do imóvel *As Built* significa "como construído". Esse termo é comum em laudos de avaliação onde se determina o valor, em valor presente, de futuros projetos.

Dessa forma, a Colliers International Brasil foi contratada e fez a Avaliação "As Built" dos projetos de Campinas e de Cuiabá, para fins de avaliação dos Imóveis incluindo suas edificações, bem como com a finalidade de estimar o valor de locação dos mesmos.

A Colliers International avaliou o valor de venda do imóvel "as built" de Campinas por R\$ 59.020.000,00, com um potencial de locação de R\$ 573.000,00 por mês. Para maiores detalhes em relação ao Laudo de Avaliação de Campinas, veja o Anexo I.

Para o imóvel de Cuiabá, a avaliação de venda foi de R\$ 43.410.000,00 e o aluguel mensal estimado de R\$435.00,00. Para maiores detalhes, veja o Anexo II.

Portanto, a Colliers avaliou ambos imóveis a valor de venda por R\$102.430.000,00.

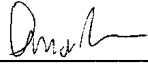
### 6. Encerramento:

Este Estudo de Viabilidade foi realizado pela XP Gestão de Recursos Ltda., em 29 de setembro de 2011.

*(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)*

**Estudo de Viabilidade - AESAPAR FII**

*(página de assinatura 01/01 do estudo de viabilidade do AESAPAR Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), realizado pelo Gestor do Fundo (XP Gestão de Recursos Ltda.), em 29 de setembro de 2011)*



---

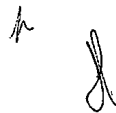
André Sarnento Vainer  
Gestor



---

Henrique Loyola  
Diretor

ANEXO I - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE CAMPINAS "AS BUILT"







---

## Laudo de Avaliação

XP INVESTIMENTOS  
SETEMBRO DE 2011  
LAUDO 1332/11

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO .....	3
1.1. Solicitante .....	3
1.2. Objeto .....	3
1.3. Finalidade da Avaliação.....	3
1.4. Datas .....	3
1.5. Valores.....	4
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	5
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	6
3.1. Aspectos de Localização .....	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	8
3.3. Atividades Existentes no Entorno .....	9
3.4. Descrição do Entorno .....	9
4. ZONEAMENTO .....	10
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	10
5.1. Terreno .....	10
5.2. Construções.....	16
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	18
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	19
7.1. Referências Normativas.....	19
7.2. Valor de Locação.....	19
7.2.1. Metodologia.....	19
7.2.2. Elementos Comparativos .....	19
<i>Fator de Fonte</i> .....	19
<i>Fator de Transposição</i> .....	20
<i>Fator Área</i> .....	21
<i>Fator Padrão Construtivo</i> .....	21
<i>Fator Depreciação</i> .....	22
7.3. Valor de Venda – Método da Renda.....	23
7.3.1. Premissas .....	23
7.3.2. Valor do Imóvel .....	25
7.3.3. Termo de Encerramento .....	26

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Solicitante

XP Investimentos

### 1.2. Objeto

Imóvel comercial situado no bairro Ipassurama, no município de Campinas - SP.

**Endereço:** Avenida John Boyd Dunlop

**Área de terreno utilizada para o projeto:**  
96.435,16 m<sup>2</sup>

**Área futura construída:** 16.146,97 m<sup>2</sup>



### 1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor de Mercado para Venda e Locação do projeto no cenário *As Built*.

A denominação *As Built* significa "como construído", este termo é comum em laudos de avaliação onde se determina o valor, em valor presente, futuros projetos.

### 1.4. Datas

- Data da vistoria: 25/08/2011
- Data de referência: Setembro/2010

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



### 1.5. Valores

---

*Valor de Venda*

R\$ 59.020.000,00

(cinquenta e nove milhões e vinte mil reais)

(Setembro de 2011)

---

---

*Valor de Locação*

R\$ 573.000,00

(quinhentos e setenta e três mil reais mensais)

(Setembro de 2011)

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Agosto de 2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Matrículas nº 69.593, 139.991, 124.134, 139.990 datadas de 03/12/2009 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;
- Matrículas nº 139.989, 139.990, 163.279, 163.278 datadas de 16/05/2011 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;
- Projeto Arquitetônico da Faculdade Anhanguera de Campinas 5, projeto datado de 14/07/2011;

*NOTA:* Para essa avaliação foram consideradas as informações única e exclusivamente do sobre quadro de áreas fornecido pelo consultante por e-mail no dia 9/9/2011.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.



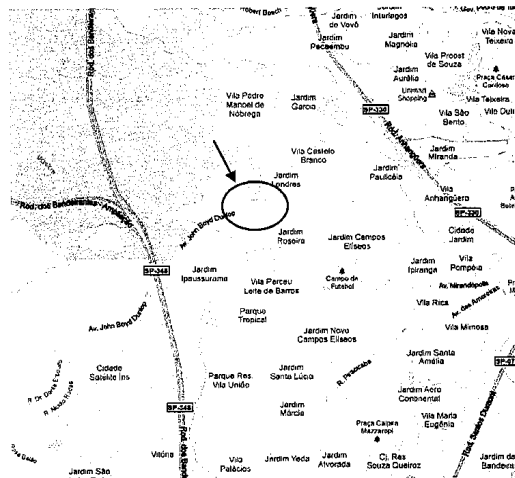


Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Avenida John Boyd Dunlop, s/nº
Bairro	: Ipassurama
Município – Estado	: Campinas – SP
Densidade de Ocupação	: Média
Padrão Econômico	: Médio
Categoria de Uso Predominante	: Misto
Valorização Imobiliária	: Em valorização
Vocação	: Residencial e comercial
Acessibilidade	: Boa



Mapa da região

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Vista aérea do imóvel



Avenida John Boyd Dunlop, sentido centro com o imóvel à esquerda

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of Independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Avenida John Boyd Dunlop, sentido centro com o imóvel à direita

### 3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





### 3.3. Atividades Existentes no Entorno

Comércio	: De 500 a 1000 m
Escola	: De 500 a 1000 m
Serviços Médicos	: Acima de 1000 m
Recreação e Lazer	: Acima de 1000 m
Correio	: Acima de 1000 m
Agências Bancárias	: De 500 a 1000 m
Transporte	: Em Frente

### 3.4. Descrição do Entorno

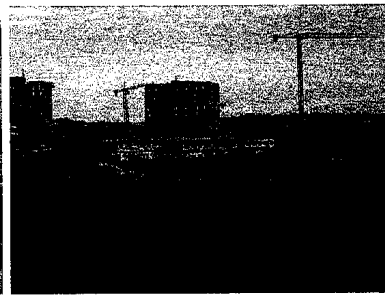
A região onde o imóvel está inserido caracteriza-se por apresentar uma predominância de uso misto com imóveis comerciais, industriais de pequeno porte, algumas áreas sem ocupação definida e bairros residenciais em formação.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 6 km do centro de Campinas, é uma região com uma boa infraestrutura urbana, com uma via de acesso ampla e bem pavimentada, rede de água, esgoto e transporte público.

O imóvel tem fácil acesso pela Rodovia Anhanguera e Bandeirantes além de encontrar-se próximo a pontos de referência como o campus da PUC II e a futura instalação do Shopping Bandeiras Park, já em fase de obras, além dos condomínios residenciais como o Reserva Viver, Terra Nature e o Jardim Ibirapuera lançados há pouco mais de um ano.



Stand de vendas do loteamento Terra Nature



Obras dos novos loteamentos na região





#### 4. ZONEAMENTO

Segundo a Lei 6031 de 28 de Dezembro de 1988 e determina o Uso e Ocupação do Solo de Campinas, o imóvel encontra-se em uma Macrozona 5 – **Área Prioritária de Requalificação**.

Permitindo os seguintes Usos

- Habitacional;
- Comercial;
- Serviços;
- Industrial.

#### 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

##### 5.1. Terreno

Todo o terreno com 138.221,94 m<sup>2</sup> é composto por quatro matrículas, entretanto o novo campus da faculdade será erigido em cima da matrícula nº 163.278 e 163.279, a divisão do terreno por matrícula é da seguinte forma:

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| • Matrícula 139.989: | 21.104,71 m <sup>2</sup> |
| • Matrícula 139.990: | 20.682,07 m <sup>2</sup> |
| • Matrícula 163.278: | 57.367,62 m <sup>2</sup> |
| • Matrícula 163.279: | 39.067,54 m <sup>2</sup> |

O terreno possui um perímetro irregular e uma topografia com desníveis, parte do terreno é cortada por um córrego e, além disso, há uma área brejosa seguida de uma área de preservação permanente.

Em resumo o terreno apresenta as seguintes características:

- Área do terreno onde será erigido a faculdade: 96.435,16 m<sup>2</sup>
- Superfície: Parcialmente seca com uma área brejosa e um córrego
- Topografia: Em desnível
- Frente: no nível do logradouro



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Vista interna do imóvel



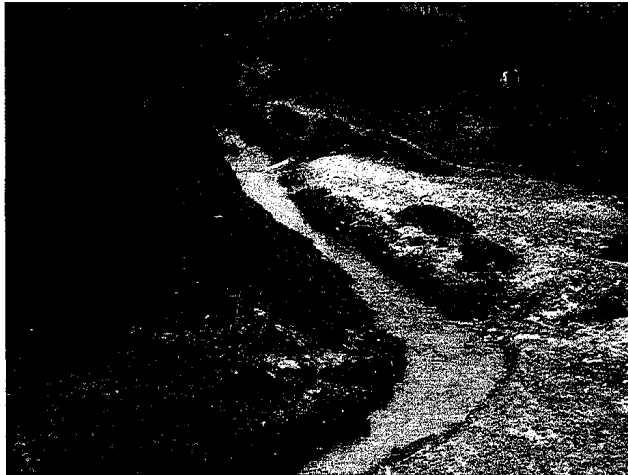
Topografia irregular

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Detalhe do curso d'água existente no imóvel



Além do curso d'água parte do terreno é uma região brejosa

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Vista da frente do imóvel a partir da Avenida John Boyd Dunlop



Via lateral que dá acesso ao imóvel

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Obras de infraestrutura na região, obra realizada pela SANASA



À esquerda as obras do Parque das Bandeiras Shopping

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

## 5.2. Construções

Atualmente não há edificações erigidas no terreno, entretanto para essa avaliação foi considerado um projeto de um complexo educacional com 16.146,97 m<sup>2</sup> dividido em 7 blocos. Sendo dois prédios com cinco pavimentos, dois prédios com quatro pavimentos, portaria, cantina e prédio de serviços. Além disso, o imóvel irá possuir 278 vagas de estacionamento. A unidade terá capacidade para 7.648 alunos.

NOTA: Como não foi fornecido o memorial construtivo da obra, para essa avaliação não foram consideradas as características das construções nem os tipos de acabamentos.

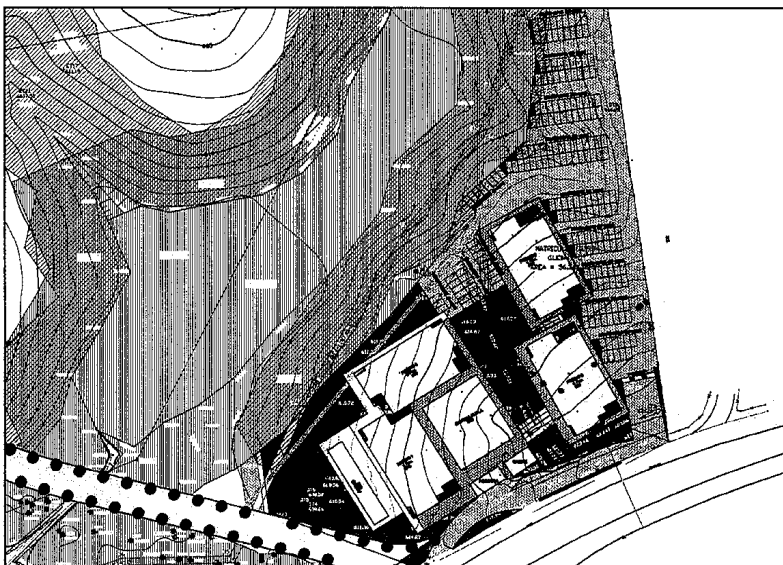
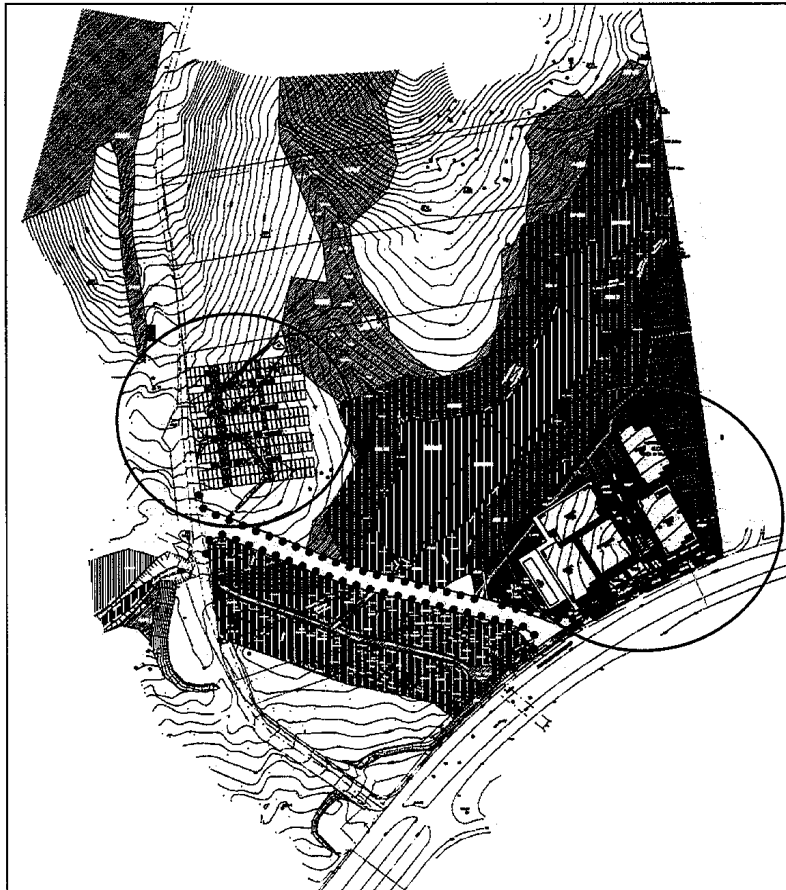


Imagem ilustrativa do projeto da faculdade



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Planta geral do terreno com o projeto da faculdade no canto inferior direito e o estacionamento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Ao analisarmos a alta do mercado imobiliário residencial, a facilidade de liberação de crédito das instituições financeiras o déficit habitacional e a boa localização do imóvel, observamos que a região onde está inserido o terreno está agregando grandes investimentos imobiliários.

Em um raio de, aproximadamente, 600 metros há a construção de um condomínio residencial fechado de padrão médio-alto, um lançamento de um loteamento planejado, ambos com quase 100% vendidos. Além disso, ao lado do imóvel estão sendo realizadas as obras do Shopping Bandeiras Park que terá aproximadamente 35.000 m<sup>2</sup> de ABL.



Fonte: Diagonal – Foto ilustrativa do Shopping Bandeiras Park

Com a instabilidade do mercado de ações e de outros investimentos em razão da oscilação da economia dos Estados Unidos e da dos países europeus, o velho discurso de que imóveis sempre representaram uma excelente opção de investimento, ganha mais força. O volume de investimentos em imóveis no Brasil atingiu R\$ 4,6 bilhões até o terceiro trimestre deste ano.

Até nos mês de Agosto o valor já era 77% superior ao total investido em todo o ano de 2010. Em Campinas, o aumento registrado foi de 22% se comparado ao do ano de 2009. Segundo um estudo realizado pelo Secovi, no primeiro semestre deste ano o mercado da região de Campinas cresceu 13 vezes em 4 anos, passando de 1.500 unidades ofertadas para cerca de 20 mil.

Com toda a alta do mercado imobiliário e as vantagens que o zoneamento do terreno oferece, as vantagens do imóvel perante o mercado imobiliário não se restringem apenas ao mercado residencial.

Apesar das obras do Shopping, a região onde o terreno está inserido é carente em comércio e serviços. O terreno possui um bom apelo comercial com frente para a Avenida John Dunlop, ideal para grandes varejos, faculdades, bancos, pequenas industriais entre outros tipos de uso que necessitam de uma boa comunicação em massa.



## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 7.2. Valor de Locação

#### 7.2.1. Metodologia

Para determinação do valor de locação do imóvel foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

#### 7.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar escritórios disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor de locação é composto por 9 (nove) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos de Locação.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, áreas e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

#### 7.2.2.1. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

##### ***Fator de Fonte***

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.



### Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

#### I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

#### II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:



$$F_{transp} = 1 + ((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})$$

Onde:

Ftr : Fator Transposição

IL<sub>AVA</sub>: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

IL<sub>COMP</sub>: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

### **Fator Área**

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%} \\ (\text{área de elemento avaliando})$$

ou,

$$Fa = (\text{área de elemento pesquisado})^{1/8} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%} \\ (\text{área de elemento avaliando})$$

### **Fator Padrão Construtivo**

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((Pd_{AVA} - Pd_{COMP}) / Pd_{COMP}) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### Fator Depreciação

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade. Neste método, o fator de depreciação física  $k$  é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável ( $I/V$ ) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator  $k$  resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física ( $Fd$ ) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100 - k) / 100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((Fdep_{AVA} - Fdep_{COMP}) / Fdep_{COMP})) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

Fdep<sub>AVA</sub>: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

Fdep<sub>COMP</sub>: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

### 7.2.2.2. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores, é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área Útil =	16.146,97 m <sup>2</sup>
• Índice de Local =	99,93
• Cota-Parte Terreno =	60%
• Cota-Parte Construção =	40%
• Padrão =	1,656
• Idade =	0 anos
• Vida Útil Referencial =	60 anos
• Estado de Conservação =	A
• Fator de Depreciação =	1,000



### 7.2.2.3. Valor Unitário

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e número de vagas, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

**. Valor Unitário Básico** **R\$ 35,49/m<sup>2</sup>**

### 7.2.2.4. Valor de Locação

Multiplicando-se o valor unitário pela área útil total do imóvel e considerando-se o número de vagas de garagem, tem-se o seguinte valor, para Agosto de 2010:

VALOR LOCATIVO = (R\$ 35,49/m<sup>2</sup> x 16.146,97m<sup>2</sup>)

Em números redondos:

*Valor de Locação*

**R\$ 573.000,00/mês**

(quinhentos e setenta e três mil reais mensais)

(Setembro de 2011)

### 7.3. Valor de Venda – Método da Renda

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se o cenário atual, locado, e considerando-se as seguintes premissas:

#### 7.3.1. Premissas

##### 7.3.1.1. Horizonte de Análise

O fluxo de caixa considerado apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade.



#### 7.3.1.2. Receitas de Locação

- Aluguéis

A locação ocorrerá no mês de setembro de 2011 e as demais dar-se-ão nos meses subsequentes até a rescisão do contrato em Setembro de 2011, com Valor Locativo Unitário de R\$ 35,49/m<sup>2</sup>/mês. Após o término do contrato o Valor Locativo Unitário passa a ser o praticado em Mercado de R\$ 39,18/m<sup>2</sup>/mês.

- Valor residual

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade por meio da aplicação do princípio da perpetuidade.

O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de terminal cap rate de 11,80% a.a.

#### 7.3.1.3. Despesas

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel, após o término do contrato, será correspondente ao valor de 1 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 4% do valor de venda.

- Despesas Durante a Vacância

- IPTU: R\$ 3,00/m<sup>2</sup> por mês
- Condomínio: R\$ 5,00/m<sup>2</sup> por mês
- Marketing: 1 aluguel

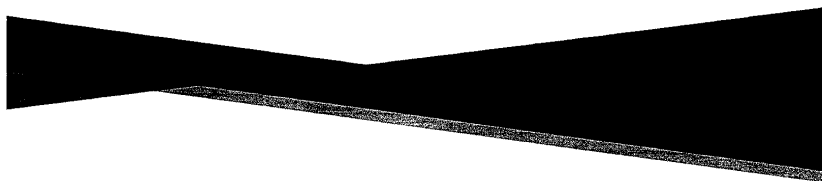
- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,00% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual.





## ANEXO 1 ELEMENTOS COMPARATIVOS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Mês:	Idade (anos):	1	ALP/L (m²):	0,00
8	Estado de Conservação:	A	Pedraço:	2,52
Ano:	Número de Vagas:	1	Fator de Depreciação:	0,990
2011	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	2.538,00	Preço Pedido (R\$):	2.620,00
			Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 33,10 /m²

4	Endereço:	Avenida Norte Sul - Nova Campinas	Fonte:	Investe Imóveis - Corretora Maria Luiza - Tel: (19) 3512-8711/ 5814-8800	
DT:	O	Município	Campanas, SP	Preço (R\$):	10.269,00
VIL:	L	Área de Terreno (m²):	0,00	Área de Construção (m²):	163,00
ÁREAS	ACM (m²):	153,00	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	153,00	A.M. (m²):	0,00	
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.I. (m²):	0,00	
Mês:	Idade (anos):	1	Pedraço:	2,52	
8	Estado de Conservação:	A	Fator de Depreciação:	0,990	
Ano:	Número de Vagas:	3	Preço Pedido (R\$):	10.269,00	
2011	Valor, sem Ff e Vagas (R\$):	9.242,10	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 34,79 /m²	

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

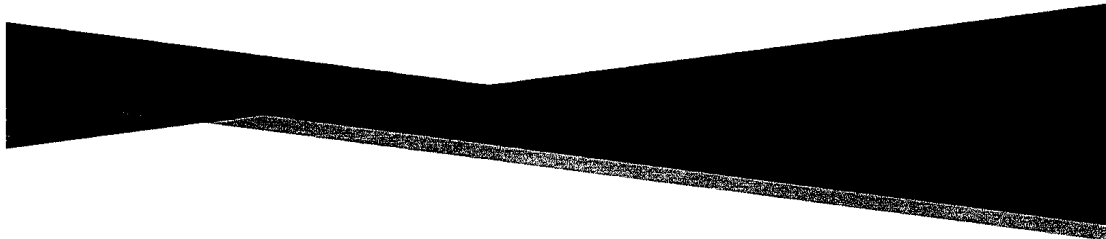


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

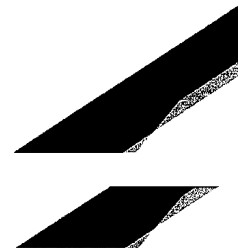
PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 2 TRATAMENTO POR FATORES



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 490 offices throughout more than 81 countries worldwide.





**INTERVALO DE CONFIANÇA  
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras:	9
Número de Graus de Liberdade:	8
tc (tabelado):	1,397
Desvio Padrão =	3,83
Limite Inferior = R\$	33,71 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	37,27 / m <sup>2</sup>

**CAMPO DE ARBÍTRIO**

**Elementos Efetivamente Utilizados**

Limite Inferior = R\$	30,00 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	40,63 / m <sup>2</sup>

**Campo de Arbítrio**

Limite Inferior = R\$	31,94 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	39,05 / m <sup>2</sup>



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>Campinas</b>										
<b>RECEITAS</b>										
Contratos Atuais	R\$ 6.876.000	R\$ 6.876.000	R\$ 6.876.000	R\$ 6.876.000	R\$ 6.876.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Novos Contratos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 6.327.001	R\$ 6.327.001	R\$ 7.592.401	R\$ 7.592.401	R\$ 7.592.401	R\$ 7.592.401
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 6.876.000</b>	<b>R\$ 6.876.000</b>	<b>R\$ 6.876.000</b>	<b>R\$ 6.876.000</b>	<b>R\$ 6.876.000</b>	<b>R\$ 6.327.001</b>	<b>R\$ 7.592.401</b>	<b>R\$ 7.592.401</b>	<b>R\$ 7.592.401</b>	<b>R\$ 7.592.401</b>
<b>DESPESAS DURANTE A VACÂNCIA</b>										
Condomínio (R\$/m²)	-R\$ 80.735	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 80.735	-R\$ 80.735	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU (R\$/m²)	-R\$ 48.441	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 48.441	-R\$ 48.441	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>OUTRAS DESPESAS</b>										
Outras Despesas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Gestão de Locação	-R\$ 68.760	-R\$ 68.760	-R\$ 68.760	-R\$ 68.760	-R\$ 68.760	-R\$ 63.270	-R\$ 75.924	-R\$ 75.924	-R\$ 75.924	-R\$ 75.924
Comissão de Comercialização - Locação	-R\$ 573.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 632.700	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição de Ativo	-R\$ 137.520	-R\$ 137.520	-R\$ 137.520	-R\$ 137.520	-R\$ 137.520	-R\$ 136.540	-R\$ 151.848	-R\$ 151.848	-R\$ 151.848	-R\$ 151.848
<b>Total Despesas</b>	<b>-R\$ 808.456</b>	<b>-R\$ 206.280</b>	<b>-R\$ 206.280</b>	<b>-R\$ 206.280</b>	<b>-R\$ 335.456</b>	<b>-R\$ 981.666</b>	<b>-R\$ 227.772</b>	<b>-R\$ 227.772</b>	<b>-R\$ 227.772</b>	<b>-R\$ 227.772</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>										
Investimentos Aprovados	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 5.967.544</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.540.544</b>	<b>R\$ 5.375.315</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>
<b>PERPETUIDADE</b>										
Valor Residual	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 67.752.165
Comissão de Comercialização - Venda	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 2.710.087
Simulação de Venda Líquida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 70.462.252
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 5.967.544</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.669.720</b>	<b>R\$ 6.540.544</b>	<b>R\$ 5.375.315</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 7.364.629</b>	<b>R\$ 77.626.881</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 59.020.000</b>									

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

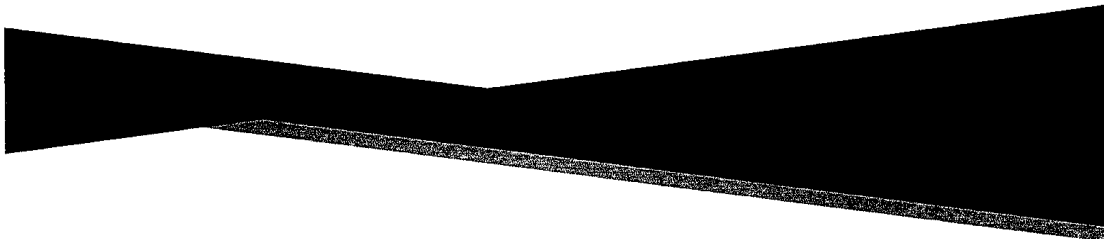


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 4 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

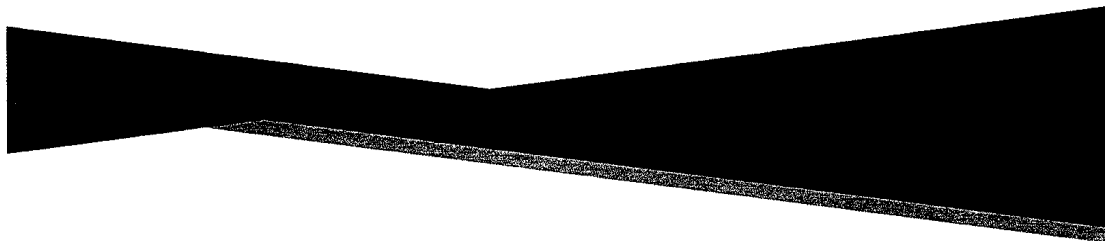


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

FAX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

**Grau de Fundamentação**

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Locação	Comparativo	I

**Grau de Precisão**

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Locação	Comparativo	III

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





---

# Laudo de Avaliação

XP INVESTIMENTOS  
SETEMBRO DE 2011  
LAUDO 1332/11

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





## ÍNDICE

1. Introdução .....	3
1.1. Solicitante .....	3
1.2. Objeto .....	3
1.3. Finalidade da Avaliação .....	3
1.4. Datas .....	3
1.5. Valores .....	4
2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes .....	5
3. Caracterização da Região .....	6
3.1. Aspectos de Localização .....	6
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	7
3.3. Atividades Existentes no Entorno .....	8
3.4. Descrição do Entorno .....	8
4. Caracterização da Propriedade .....	8
4.1. Terreno .....	8
4.2. Construções .....	12
4.3. Zoneamento .....	12
5. Diagnóstico de Mercado .....	14
6. Avaliação do Imóvel .....	16
6.1. Referências Normativas .....	16
6.2. Valor de Locação .....	16
6.2.1. Metodologia .....	16
6.2.2. Elementos Comparativos .....	16
<i>Fator de Fonte</i> .....	16
<i>Fator de Transposição</i> .....	17
<i>Fator Área</i> .....	18
<i>Fator Padrão Construtivo</i> .....	18
<i>Fator Depreciação</i> .....	19
6.3. Valor de Venda – Método da Renda .....	21
6.3.1. Premissas .....	21
6.3.2. Valor do Imóvel .....	22
6.3.3. Termo de Encerramento .....	23





## 1. Introdução

### 1.1. Solicitante

XP Investimentos.

### 1.2. Objeto

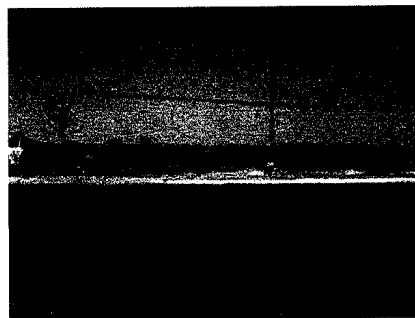
Descrição: Avenida Fernando Correa da Costa ,7.140 – Coxipó – Cuiabá, MT.

Área de Terreno: 48.232,06m<sup>2</sup>

Área a desmembrar: 25.000,00m<sup>2</sup>

*Obs. No presente estudo, será considerada a área a desmembrar para determinação do valor do terreno.*

Área de Construção: 15.326,00m<sup>2</sup>



### 1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor de Locação e do Imóvel "As Built".

### 1.4. Datas

- Data da vistoria: Agosto/2011
- Data de referência: Setembro/2011



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



#### 1.5. Valores

\_\_\_\_\_  
*Valor do Imóvel* \_\_\_\_\_

**R\$ 43.410.000,00**

(Quarenta e três milhões, quatrocentos e dez mil reais)  
(Setembro de 2011)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*Valor de Locação* \_\_\_\_\_

**R\$ 435.000,00/mês**

(Quatrocentos e trinta e cinco mil reais mensais)  
(Setembro de 2011)

\_\_\_\_\_

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



## 2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no meses de Agosto e Setembro de 2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Cronograma físico financeiro;
- Projeto de Implantação - PDF

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área do imóvel foi devidamente visitada. Todavia, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais. As áreas construídas existentes não foram objeto de avaliação conforme solicitação da consultante e escopo da proposta.

Este laudo não pode ser utilizado para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

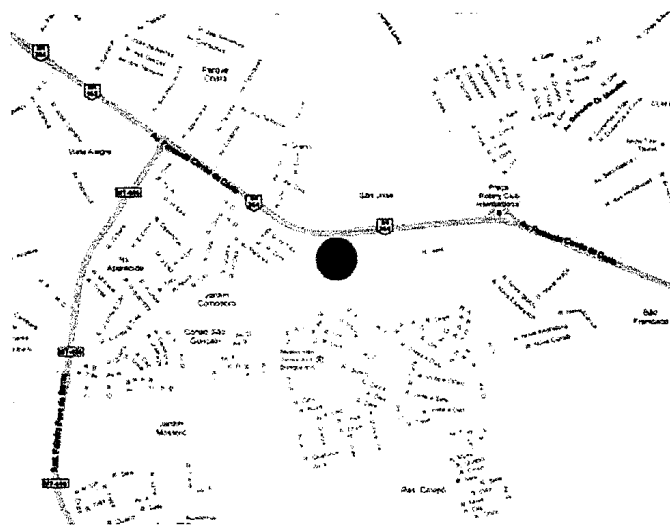
Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.



### 3. Caracterização da Região

#### 3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Avenida Fernando Corrêa da Costa, 7.140
Município – Estado	: Cuiabá – MT
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Médio – Baixo
Categoria de Uso Predominante	: Misto
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Mista
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Média



Mapa da região



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Foto aérea do imóvel

### 3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

#### Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluviál	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 81 countries worldwide.





### 3.3. Atividades Existentes no Entorno

#### Serviços

Comércio	: Acima de 500m
Escola	: De 300m a 400m
Serviços Médicos	: Acima de 500m
Recreação e Lazer	: Acima de 500m
Correio	: Acima de 500m
Agências Bancárias	: Acima de 500m
Transporte	: De 50 a 100m

### 3.4. Descrição do Entorno

O imóvel encontra-se na Avenida Fernando Correa da Costa, subsetor sul, região de uso misto e em expansão na cidade. Alguns metros à frente, a avenida citada passa a se chamar Rodovia BR 364, a mesma liga o centro de Cuiabá a municípios vizinhos chegando até a fronteira do Estado. Ao longo da Via, no trecho onde se localiza o imóvel em estudo, verifica-se a presença de galpões de padrão médio com tamanho e segmento variados, enquanto no interior dos bairros, a ocupação observada é predominantemente residencial com padrão médio – baixo e baixo.

A região possui infraestrutura urbana dotada de iluminação pública, rede de água, esgoto e transporte público. A via principal de acesso é larga e bem pavimentada, enquanto as vias locais não possuem asfalto e se mostram precárias em alguns pontos.

Distando cerca de 11km do centro da cidade, o imóvel possui pontos de notoriedade em seu entorno, como centros de manutenção da Caterpillar, Case, Scania; as lojas Beira Rio e Atacadão; e as Rodovias dos Imigrantes e MT 456, além do Trevo do Tijucal.

## 4. Caracterização da Propriedade

### 4.1. Terreno

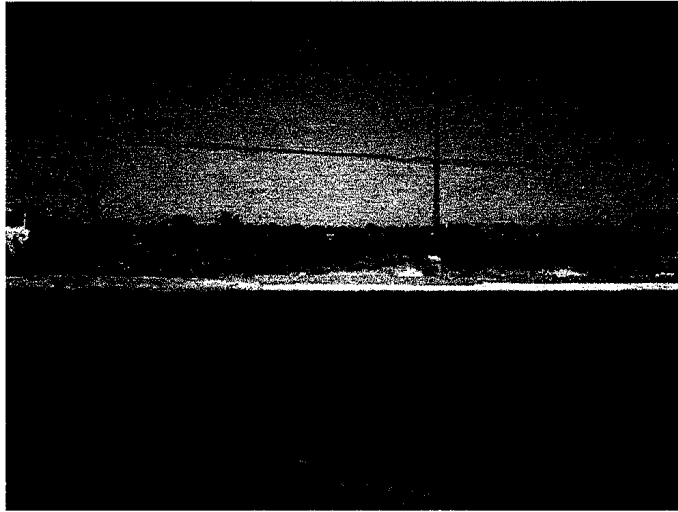
Trata-se de um terreno com área a ser desmembrada de 25.000,00m<sup>2</sup>, com as seguintes características:

- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia: Plana
- Frente: Aproximadamente um metro abaixo do nível do logradouro
- Formato: Irregular

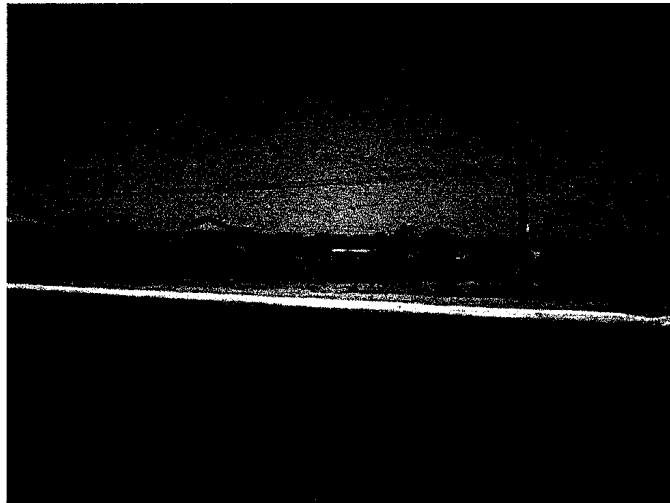


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Frente do imóvel para a Avenida Fernando Correa Costa



Frente do imóvel para a Avenida Fernando Correa Costa

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Avenida Fernando Correa Costa, imóvel à direita



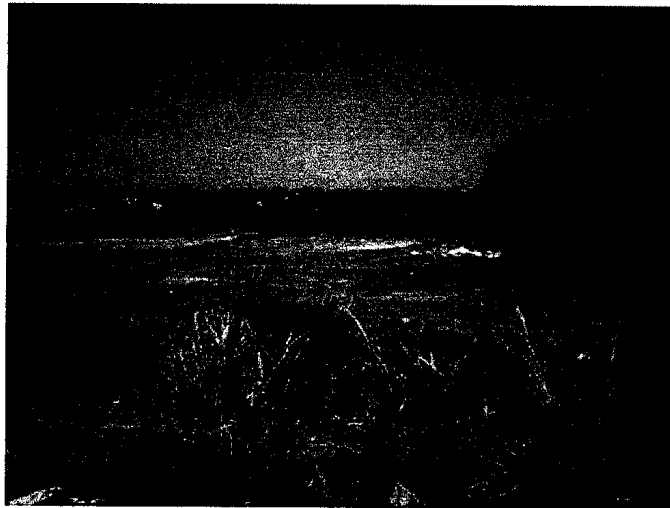
Avenida Fernando Correa Costa, imóvel à esquerda

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

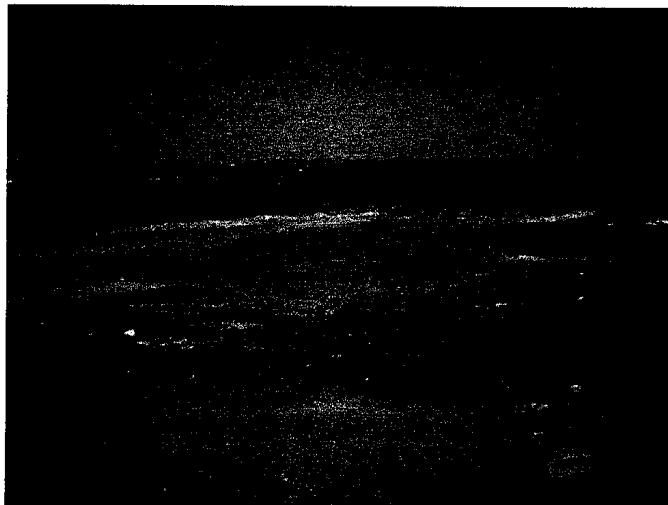


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04651-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Parte interna do terreno



Parte interna do terreno

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



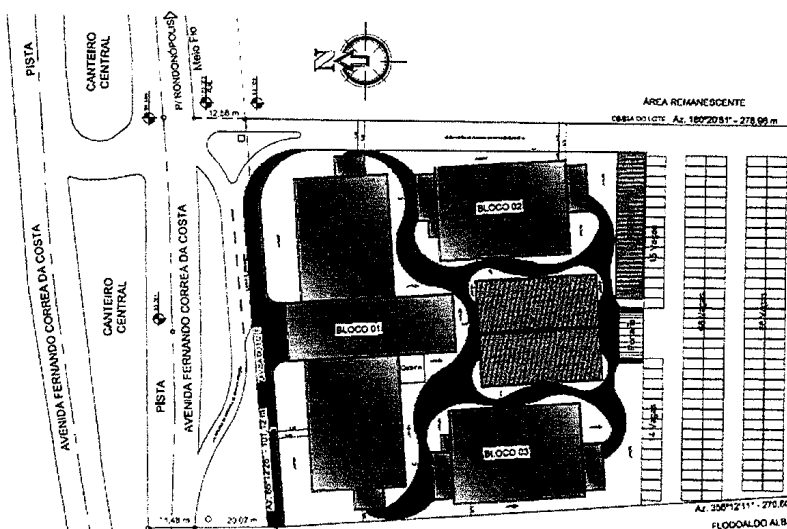
Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



#### 4.2. Construções

Sobre o terreno descrito, será erguido complexo educacional constituído por três edifícios de quatro pavimentos mais edificações de apoio, totalizando 15.326,00m<sup>2</sup> de área construída e 9.714,00m<sup>2</sup> de área útil. O complexo terá capacidade total de 5.500 alunos e estacionamento de 759 vagas.



Foi presumido que o empreendimento apresentará padrão de construção equivalente a prédio comercial sem elevador médio de acordo com a publicação Guia da Construção publicado pela PINI.(fonte: Construção Mercado – PINI)

#### 4.3. Zoneamento

A lei de uso e ocupação do solo urbano do município de Cuiabá se baseia na Lei Complementar nº44 de 23 de dezembro de 1997 que disciplina a questão.

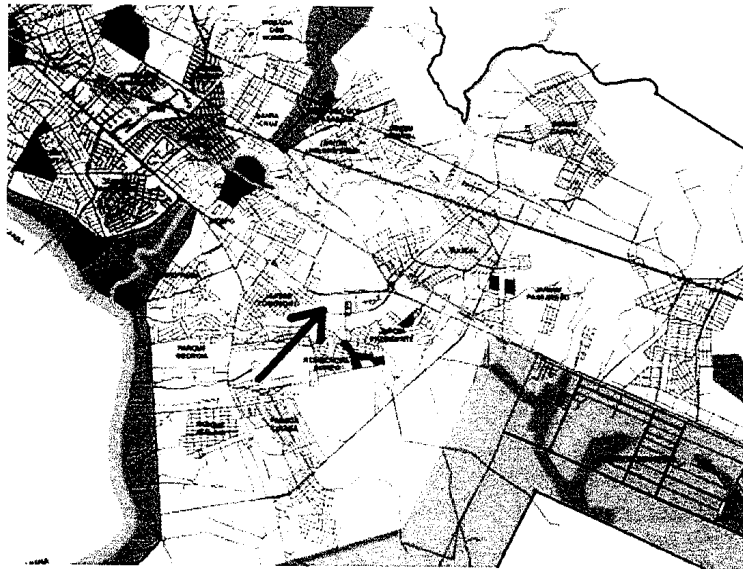
O imóvel em estudo está inserido em uma **ZEX – Zona de Expansão Urbana**:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Os seguintes parâmetros construtivos são permitidos:

- Coeficiente de Ocupação: 80%
- Gabarito Máximo – 20 pavimentos

O uso educacional é permitido, assim como o residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial (varejista e atacadista) e industrial (pequeno e médio porte).

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 460 offices throughout more than 61 countries worldwide.

## 5. Diagnóstico de Mercado

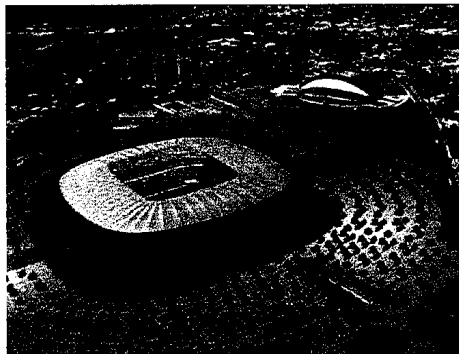
Capital de Mato Grosso, a cidade de Cuiabá situa-se no centro-oeste do Brasil e conta com pouco mais de 551 mil habitantes em seus 3.538,167km<sup>2</sup> de área territorial.

Fundada em 1719, a cidade viu seu crescimento populacional crescer significativamente após a transferência da Capital Federal para Brasília. A expansão do agronegócio no país estimulou a modernização e industrialização da região, que hoje apresenta um IDH elevado (0,821) e PIB de R\$ 9,014 bi (2008).



A economia de Cuiabá se concentra no comércio varejista (casas de gêneros alimentícios, vestuário, eletrodomésticos, de objetos e artigos diversos) e na agroindústria, muitas delas instaladas no Distrito Industrial de Cuiabá, próximo ao imóvel em estudo.

O município de Cuiabá passou por uma modificação em seu plano diretor no ano de 2004, fato que restringiu o uso do solo através da criação das Zonas de Interesse Ambiental (ZIA). Essa redução de áreas passíveis de ocupação refletiu na diminuição de ofertas no mercado, valorizando os imóveis que não foram atingidos.



Com a escolha de Cuiabá como uma das sedes da próxima Copa do Mundo e o aumento do fluxo de investimentos oriundos de outros estados, o mercado local passou a viver um período de especulação crescente.

Um dos projetos que influenciará diretamente a região do imóvel em estudo é a execução da Via Estrutural Marginal São Gonçalo, uma Avenida Parque dotada de pista dupla e ciclovia que se estenderá ao longo de todo o Córrego São Gonçalo, partindo

do trevo do Tijucal até o encontro com o rio Cuiabá. Essa nova via, com previsão de conclusão para 2012, cruzará a porção remanescente que ficará nos fundos do imóvel avaliado.



Analisando-se o imóvel sob a ótica do mercado imobiliário podem ser destacados como principais pontos:

PONTOS FORTES	ASPECTOS DESAFIADORES
<ul style="list-style-type: none"><li>- Boa localização, situada na BR 364 e próxima a MT 456, Rodovia dos Imigrantes e Distrito Industrial;</li><li>- Excelente apego visual, possuindo frente para a BR 364 e podendo ser observado do Trevo do Itulca;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afastado de pontos de comércio e serviços de âmbito local;</li></ul>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS
<ul style="list-style-type: none"><li>- Região favorável ao uso proposto e com potencial de desenvolvimento;</li><li>- Zoneamento flexível;</li><li>- Cidade será uma das sedes da Copa do Mundo;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vias locais de acesso sem asfalto e com buracos, prejudicando o tráfego;</li></ul>

CENÁRIO DE LIQUIDEZ:

Média





## 6. Avaliação do Imóvel

### 6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 6.2. Valor de Locação

#### 6.2.1. Metodologia

Para determinação do valor de locação do imóvel foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.

#### 6.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar escritórios disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor de locação é composto por 6 (seis) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos de Locação.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, áreas e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

#### 6.2.2.1. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

##### **Fator de Fonte**

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.



### Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

#### I - Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

#### II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:





$$F_{transp} = 1 + ((I_{LAVA} - I_{LCOMP}) / I_{LCOMP})$$

Onde:

Ftr : Fator Transposição

I<sub>LAVA</sub>: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

I<sub>LCOMP</sub>: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

### **Fator Área**

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### **Fator Padrão Construtivo**

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + ((Pd_{AVA} - Pd_{COMP}) / Pd_{COMP}) \times pc$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis



### **Fator Depreciação**

Para a consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heidecke que leva em conta o estado de conservação em que se apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade. Neste método, o fator de depreciação física  $k$  é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável ( $I/V$ ) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator  $k$  resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física ( $Fd$ ) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100 - k) / 100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + ((Fdep_{AVA} - Fdep_{COMP}) / Fdep_{COMP}) \times pc$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

Fdep<sub>AVA</sub>: Fator de Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando

Fdep<sub>COMP</sub>: Fator de Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

### **6.2.2.2. Situação Paradigma**

A situação paradigma considerada, que possibilitará a homogeneização dos valores, é a seguinte:





SITUAÇÃO/PARADIGMA	
• Área de Construção =	15.326,00 m2
• Área Construída Homogeneizada =	15.326,00 m2
• Área do Pavimento Térreo =	3.831,50 m2
• Área do Mezanino =	0,00 m2
• Área dos Pavimentos Superiores =	11.494,50 m2
• Área dos Pavimentos Inferiores =	0,00 m2
• Índice de Local =	84,65
• Cota-Parte Terreno =	40%
• Cota-Parte Construção =	60%
• Valor da Vaga (por mês) =	R\$ 0,00
• Padrão =	1,45
• Idade =	0 anos
• Vida Útil Referencial =	60 anos
• Estado de Conservação =	A
• Fator de Depreciação =	1,000
• Área de Terreno =	25.000,00 m2

#### 6.2.2.3. Valor Unitário

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e número de vagas, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

**. Valor Unitário Básico** **R\$ 28,36/m²**

#### 6.2.2.4. Valor de Locação

Multiplicando-se o valor unitário pela área útil total do imóvel e considerando-se o número de vagas de garagem, tem-se o seguinte valor, para Setembro de 2010:

VALOR LOCATIVO = (R\$ 28,36/m² x 15.326,00m²)

Em números redondos:

*Valor de Locação*

**R\$ 435.000,00/mês**

(quatrocentos e trinta e cinco mil reais mensais)

(Setembro de 2011)



### 6.3. Valor de Venda – Método da Renda

A avaliação do imóvel foi realizada analisando-se o cenário atual, locado, e considerando-se as seguintes premissas:

#### 6.3.1. Premissas

##### 6.3.1.1. Horizonte de Análise

O fluxo de caixa considerado apresenta horizonte de 10 anos, ao final do qual é simulada a venda da propriedade.

##### 6.3.1.2. Receitas de Locação

- Aluguéis

A locação ocorrerá no mês de setembro de 2011 e as demais dar-se-ão nos meses subsequentes até a rescisão do contrato em Setembro de 2011, com Valor Locativo Unitário de R\$ 28,36/m<sup>2</sup>/mês. Após o término do contrato o Valor Locativo Unitário passa a ser o praticado em Mercado de R\$ 29,80/m<sup>2</sup>/mês.

- Valor residual

Ao final do fluxo de caixa foi simulada a venda da propriedade por meio da aplicação do princípio da perpetuidade.

O desinvestimento foi calculado por meio da aplicação de terminal cap rate de 11,80% a.a.

##### 6.3.1.3. Despesas

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel, após o término do contrato, será correspondente ao valor de 1 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 4% do valor de venda.



- Despesas Durante a Vacância
  - IPTU: R\$ 3,00/m<sup>2</sup> por mês
  - Condomínio: R\$ 5,00/m<sup>2</sup> por mês
  - Marketing: 1 aluguel
- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,00% sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual.

#### 6.3.1.4. Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto de 12,30% a.a. ou 0,93% a.m..

#### 6.3.2. Valor do Imóvel

O valor do imóvel é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa do Anexo 3, descontado à taxa supracitada:

Em números redondos:

---

*Valor de Venda*

**R\$ 43.410.000,00**

(quarenta e três milhões, quatrocentos e dez mil reais)

(Setembro de 2011)

---

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



### 6.3.3. Termo de Encerramento

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 23 (vinte e três) folhas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 6 de Setembro de 2011.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP: 0931874

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini  
Engenheira Civil  
CREA 5.060.339.429

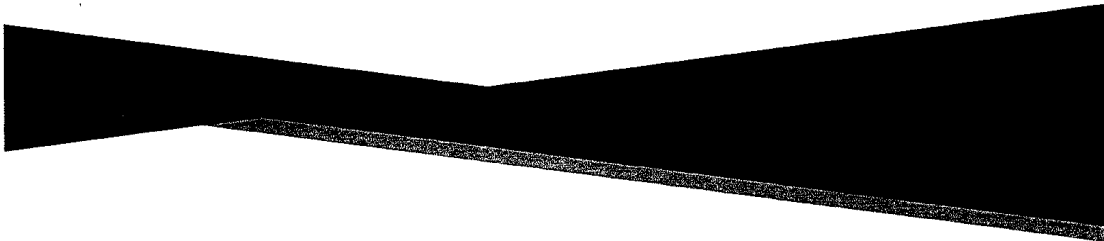
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXOS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

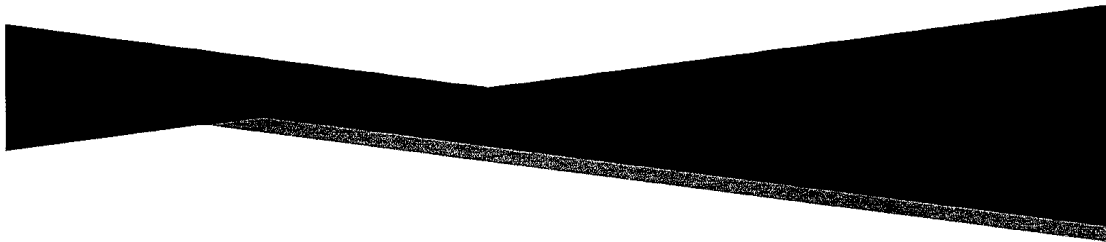


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 1 ELEMENTOS COMPARATIVOS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



1	Endereço:	Av. Fernando Corrêa da Costa	Fonte:	Dariele - corretora - (65)3623-6660
O/T: O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	6.500,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	288,00
ÁREAS	ACH (m²):	288,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	288,00	A.M. (m²):	0,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	20	Padrão:	0,78
9	Estado de Conservação:	E	Fator de Depreciação:	0,670
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	6.500,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	5.850,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 28,05 /m²

1	Endereço:	Av. General Mello - 1778	Fonte:	Amorim - Corretor - (65)9604-8970
O/T: O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	2.200,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	150,00
ÁREAS	ACH (m²):	150,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	150,00	A.M. (m²):	0,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	30	Padrão:	0,78
9	Estado de Conservação:	F	Fator de Depreciação:	0,460
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	2.200,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	1.980,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 23,36 /m²

2	Endereço:	Av. Isaac Povoas	Fonte:	Clássica Emp. Imobiliários - (65) 3321-6708
O/T: O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	3.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	121,50
ÁREAS	ACH (m²):	121,50	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	121,50	A.M. (m²):	0,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	20	Padrão:	0,78
9	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,790
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	3.000,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	2.700,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 27,62 /m²

3	Endereço:	R. Regis Blitencourt, 116	Fonte:	Clássica Emp. Imobiliários - (65) 3321-6708
O/T: O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	12.000,00
V/L: L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	440,00
ÁREAS	ACH (m²):	440,00	Fator de elasticidade:	0,90
	A.P.T. (m²):	440,00	A.M. (m²):	0,00
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00
Mês:	Idade (anos):	10	Padrão:	0,78
9	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,900
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	12.000,00
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	10.800,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 30,61 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



4	Endereço:	R. Pres. Afonso Pena	Fonte:	Clássica Emp. Imobiliários - (65) 3321-6706	
O/T:	O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	12.000,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	914,00
ÁREAS	ACH (m²):	914,00	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	914,00	A.M. (m²):	0,00	
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00	
Mês:	Idade (anos):	10	Padrão:	0,79	
9	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,900	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	25.000,00	
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	22.500,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 32,20 /m²	

5	Endereço:	Av. São Sebastião	Fonte:	Emika Imobiliária - (65) 3621-5005	
O/T:	O	Município	Cuiabá, MT	Preço (R\$):	8.000,00
V/L:	L	Área de Terreno (m²):	5.000,00	Área de Construção (m²):	310,00
ÁREAS	ACH (m²):	310,00	Fator de elasticidade:	0,90	
	A.P.T. (m²):	310,00	A.M. (m²):	0,00	
	A.P.S. (m²):	0,00	A.P.L. (m²):	0,00	
Mês:	Idade (anos):	10	Padrão:	0,79	
9	Estado de Conservação:	C	Fator de Depreciação:	0,900	
Ano:	Número de Vagas:	0	Preço Pedido (R\$):	8.000,00	
2011	Valor, sem Ft e Vagas (R\$):	7.200,00	Valor Unitário Homogenizado:	R\$ 28,31 /m²	

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

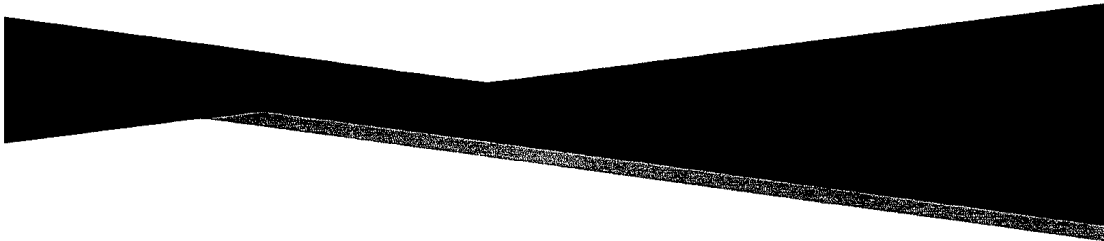


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 2 TRATAMENTO POR FATORES



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Elemento	Valor Unitário (R\$/m²) descontado fator oferta	F Pd	F Dep	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m²)
1	20,31	1,5170	1,2960	0,9600	0,6080	1,381	28,05
2	13,20	1,5170	1,7040	0,9880	0,5610	1,770	23,36
3	22,22	1,5080	1,1590	1,0300	0,5460	1,243	27,62
4	24,55	1,5080	1,0670	1,0300	0,6420	1,247	30,61
5	24,62	1,5080	1,0670	1,0300	0,7030	1,308	32,20
6	23,23	1,5080	1,0670	1,0300	0,6140	1,219	28,31

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F área: Fator Área; Fator Final =  $\square Fi - n + 1$  (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	170,16 / m²
Número de Elementos =	6
Valor Médio = R\$	28,36 / m²
Intervalo para Saneamento	
Límite Inferior = R\$	19,85 / m²
Límite Superior = R\$	36,87 / m²
Média Saneada	
Soma = R\$	170,16 / m²
Número de Elementos =	6
Valor Médio = R\$	28,36 / m²





**INTERVALO DE CONFIANÇA  
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras: 6

Número de Graus de Liberdade: 5

tc (tabelado): 1,476

Desvio Padrão = 3,01

Limite Inferior = R\$ 26,55 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 30,17 / m<sup>2</sup>

**CAMPO DE ARBÍTRIO**

**Elementos Efetivamente Utilizados**

Limite Inferior = R\$ 23,36 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 32,20 / m<sup>2</sup>

**Campo de Arbítrio**

Limite Inferior = R\$ 25,52 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 31,20 / m<sup>2</sup>

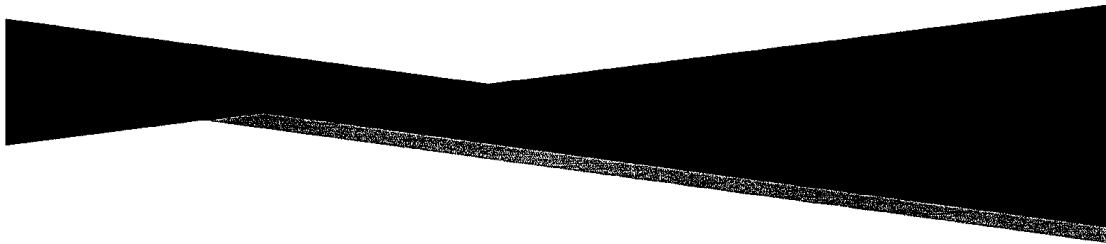


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 3 FLUXO DE CAIXA



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
<b>RECEITAS</b>										
Contratos Atuais	R\$ 5.215.200	R\$ 5.215.200	R\$ 5.215.200	R\$ 5.215.200	R\$ 5.215.200	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Novos Contratos	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 4.568.166	R\$ 5.481.800	R\$ 5.481.800	R\$ 5.481.800	R\$ 5.481.800
<b>Total Receitas</b>	<b>R\$ 5.215.200</b>	<b>R\$ 5.215.200</b>	<b>R\$ 5.215.200</b>	<b>R\$ 5.215.200</b>	<b>R\$ 5.215.200</b>	<b>R\$ 4.568.166</b>	<b>R\$ 5.481.800</b>	<b>R\$ 5.481.800</b>	<b>R\$ 5.481.800</b>	<b>R\$ 5.481.800</b>
<b>DESPESAS DURANTE A VACÂNCIA</b>										
Condomínio (R\$/m²)	-R\$ 76.630	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 76.630	-R\$ 76.630	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU (R\$/m²)	-R\$ 45.978	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 45.978	-R\$ 45.978	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>OUTRAS DESPESAS</b>										
Outras Despesas	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Gestão de Locação	-R\$ 52.152	-R\$ 52.152	-R\$ 52.152	-R\$ 52.152	-R\$ 52.152	-R\$ 45.682	-R\$ 54.818	-R\$ 54.818	-R\$ 54.818	-R\$ 54.818
Comissão de Comercialização - Locação	-R\$ 434.600	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 456.817	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição de Ativo	-R\$ 104.304	-R\$ 104.304	-R\$ 104.304	-R\$ 104.304	-R\$ 104.304	-R\$ 91.363	-R\$ 109.636	-R\$ 109.636	-R\$ 109.636	-R\$ 109.636
<b>Total Despesas</b>	<b>-R\$ 713.664</b>	<b>-R\$ 156.456</b>	<b>-R\$ 156.456</b>	<b>-R\$ 156.456</b>	<b>-R\$ 279.064</b>	<b>-R\$ 716.470</b>	<b>-R\$ 164.454</b>	<b>-R\$ 164.454</b>	<b>-R\$ 164.454</b>	<b>-R\$ 164.454</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>										
Investimentos Aprovados	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 4.501.536</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 4.936.136</b>	<b>R\$ 3.851.697</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>
<b>PERPETUIDADE</b>										
Valor Residual	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 48.917.832
Comissão de Comercialização - Venda	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 1.956.713
Simulação de Venda Líquida	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 50.874.545
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 4.501.536</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 5.058.744</b>	<b>R\$ 4.936.136</b>	<b>R\$ 3.851.697</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 5.317.346</b>	<b>R\$ 56.191.891</b>
<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 43.410.000</b>									

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

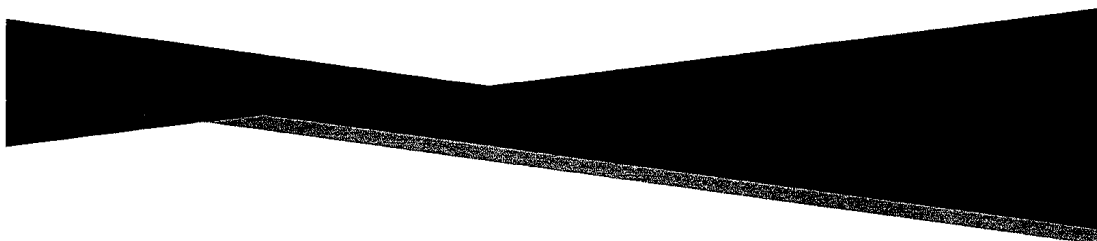


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 4 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



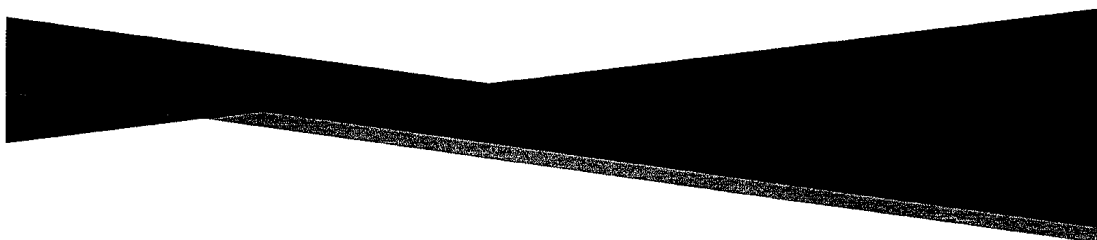


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 5 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

**Grau de Fundamentação**

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor de Locação	Comparativo	I

**Grau de Precisão**

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Locação	Comparativo	III

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



**ANEXO VII**

---

- Laudo de Avaliação do Imóvel Campinas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



**Laudo de Avaliação  
Avenida John Boyd Dunlop, S/Nº  
Jardim Ipassurama  
Campinas - SP**

Preparado para:  
ANHANGUERA EDUCACIONAL

Preparado por:  
Edson Santos  
Paula Casarini

Laudo 1073/10  
Novembro de 2010

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
1.1. Solicitante.....	3
1.2. Objeto .....	3
1.3. Finalidade da Avaliação.....	3
1.4. Datas.....	3
1.5. Valores .....	3
2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES .....	4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....	5
3.1. Aspectos de Localização.....	5
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	7
3.3. Atividades Existentes no Entorno .....	8
3.4. Entorno Imediato.....	8
3.5. Descrição do Entorno.....	9
4. ZONEAMENTO .....	9
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE .....	9
5.1. Terreno .....	9
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....	12
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	14
7.1. Referências Normativas .....	14
7.2. Valor do Terreno .....	14
7.2.1. Metodologia .....	14
7.2.2. Elementos Comparativos .....	14
<i>Fator de Fonte</i> .....	15
<i>Fator de Transposição</i> .....	15
<i>Fator Área</i> .....	16
7.2.3. Valor Unitário do Terreno .....	17
7.2.4. Valor do Terreno .....	17
7.2.5. Valor do Terreno por Nº de Matrícula .....	17
8. TERMO DE ENCERRAMENTO .....	18



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. Solicitante

Anhanguera Educacional

### 1.2. Objeto

Imóvel comercial situado no município de Campinas - SP.

**Endereço:** Avenida John Boyd Dunlop  
- Bairro Ipassurama - SP

**Área de Terreno:** 138.228,94m<sup>2</sup>



### 1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor de Mercado para Venda e Locação.

### 1.4. Datas

- Data da vistoria: 10/11/2010
- Data de referência: Novembro/2010

### 1.5. Valores

---

#### *Valor de Mercado*

R\$ 44.165.000,00  
(Quarenta e quatro milhões cento e sessenta e cinco mil reais)

Novembro. 2010

---



## 2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Novembro de 2010.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, exceto as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos municipais, estaduais ou federais, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringido aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Matrícula nº 163.278 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;
- Matrícula nº 163.279 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;
- Matrícula nº 139.989 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;
- Matrícula nº 139.990 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP;

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

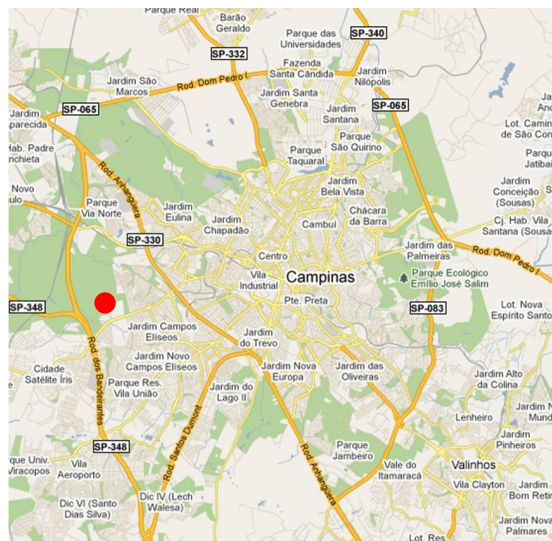




### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1. Aspectos de Localização

Endereço	:	Avenida John Boyd Dunlop, S/Nº
Bairro	:	Ipassurama
Município – Estado	:	Campinas – SC
Densidade de Ocupação	:	Média
Padrão Econômico	:	Médio
Categoria de Uso Predominante	:	Misto
Valorização Imobiliária	:	Elevada
Vocação	:	Residencial e comercial
Acessibilidade	:	Muito Boa



Mapa da região de localização do imóvel





Vista aérea do imóvel



Avenida John Boyd Dunlop, sentido Centro – Imóvel à esquerda



Avenida John Boyd Dunlop, sentido Bairro – Imóvel à direita

### 3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

#### Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente



### 3.3. Atividades Existentes no Entorno

#### Serviços

Comércio	: De 500 a 1000 m
Escola	: De 500 a 1000 m
Serviços Médicos	: Acima de 1000 m
Recreação e Lazer	: Acima de 1000 m
Correio	: Acima de 1000 m
Agências Bancárias	: De 500 a 1000 m
Transporte	: Em Frente

### 3.4. Entorno Imediato

Ocupação da Região	: Homogênea
Ocupação Residencial	: Existente, mas inexpressiva
Ocupação Comercial	: Inexistente
Ocupação Industrial	: Existente, mas inexpressiva
Distância do Centro	: 7,20 Km aproximadamente do Centro de Campinas
Principais Vias de Acesso	: Rodovias Anhanguera e Avenida John Boyd Dunlop
Pontos de Destaque:	: PUC II





### 3.5. Descrição do Entorno

A região onde o imóvel está inserido caracteriza-se por apresentar uma predominância de uso misto com imóveis comerciais e industriais de pequeno porte além algumas áreas sem ocupação definida e bairros residenciais em formação.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 6 km do centro de Campinas e a região onde o mesmo se localiza possui uma boa infraestrutura urbana, com acesso por via larga e bem pavimentada, rede de água, esgoto e transporte público.

O imóvel tem fácil acesso pela Rodovia Anhanguera e Bandeirantes além de encontrar-se próximo a pontos de referência como o PUC II e a futura instalação do Shopping Bandeiras Park, em fase de pré-lançamento e dos condomínios residenciais Reserva Viver e o Terra Nature, lançados há pouco mais de três meses.

## 4. ZONEAMENTO

Segundo a Lei 6031 de 28 de Dezembro de 1988 e determina o Uso e Ocupação do Solo de Campinas, o imóvel encontra-se em uma Macrozona 5 – **Área Prioritária de Requalificação**.

Permitindo os seguintes Usos

- Habitacional;
- Comercial;
- Serviços;
- Industrial.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

### 5.1. Terreno

O terreno em avaliação apresenta as seguintes características:

- Área total de terreno: 138.228,94m<sup>2</sup>

*Nota: A área de terreno foi obtida através das Matrículas de nºs 163.278; 163.279; 139.989 e 139.990 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.*

- Superfície: aparentemente seca, com curso de água
- Topografia: Leve declive
- Frente: no nível do logradouro



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Aspecto Interno do Imóvel



Frente do Imóvel

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.







Detalhe do curso d'água existente no imóvel



Detalhe de relevo do imóvel

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de Campinas conta com 796 km<sup>2</sup> de extensão territorial e sua população, segundo a última atualização do IBGE em 2009, é de cerca de 1.064.000 habitantes.

Limita-se com os municípios de Indaiatuba, Itupeva, Valinhos, Morungaba, Jaguariúna, Paulínia, Sumaré, Hortolândia e Monte Mor.



SaoPaulo\_Municip\_Campinas.svg (ficheiro SVG, de 1020 x 638 pixels, tamanho: 1,07 MB)

O município conta com um PIB per capita de R\$ 26.133,00 segundo dados do IBGE do ano de 2007.

A Região está classificada como de médio-alto desenvolvimento humano segundo o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM=0,852).

Localiza-se ao noroeste da capital do estado, distando desta cerca de 90 quilômetros e sua região em que está inserida é formada por quatro distritos: Joaquim Egídio, Sousas, Barão Geraldo e Nova Aparecida, além do próprio município.

Juntamente com a RMC (Região Metropolitana de Campinas) as regiões de São Paulo, Jundiaí e Sorocaba, formam a maior economia da América Latina. Por conta de sua topografia, Campinas não é uma cidade muito poluída: por estar em um platô, a poluição decorrente de suas fábricas e de seu trânsito intenso acaba se dispersando, diferentemente de cidades como São Paulo e Belo Horizonte.

Em relação ao mercado imobiliário observasse a escassez de áreas urbanas de grandes dimensões. A região esta agregando grandes investimentos imobiliário, distando menos de 600 metros do imóvel esta sendo construído um condomínio residencial fechado de padrão médio alto e um lançamento de um loteamento planejado, ambos com quase 100% vendidos, a área ao lado o imóvel abrigará a sede do Shopping Bandeiras Park que terá aproximadamente 35.000m<sup>2</sup> de ABL.



Analisando-se o imóvel sob a ótica do mercado imobiliário podem ser destacados como principais pontos:

<b>PONTOS FORTES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Imóvel localizado em local de fácil acesso, vizinho ao Campus da Pucc</li><li>- Imóvel com apelo promocional, com frente</li><li>- Imóvel boa infraestrutura urbana</li><li>- Topografia plana</li></ul>	<b>ASPECTOS DESAFIADORES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Imóvel apresenta um curso de água e topografia irregular</li><li>- Carência de estabelecimentos comerciais nas imediações</li></ul>
<b>OPORTUNIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Região com tendência de valorização em vista da construção do Shopping Bandeiras Park</li><li>- Zoneamento da região, permite diversos usos</li></ul>	<b>AMEAÇAS</b>





## 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 7.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

### 7.2. Valor do Terreno

#### 7.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

#### 7.2.2. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor de venda é composto por 9 (nove) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos de venda.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, área, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.





### 7.2.2.1. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

#### **Fator de Fonte**

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

#### **Fator de Transposição**

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

#### **I - Equipamentos Urbanos**

Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1





## II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
De 70% a 40%	0,95	Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
Abaixo de 40%	0,90	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
		Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

### Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/16}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

### 7.2.2.2. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada, que possibilitou a homogeneização dos valores, foi à seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área de Terreno =	138.228,94 m <sup>2</sup>
• Índice de Local =	117,56





### 7.2.3. Valor Unitário do Terreno

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

**. Valor Unitário Básico** **R\$ 319,51/m<sup>2</sup>**

### 7.2.4. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno, tem-se o seguinte valor, para Outubro de 2010:

VALOR DO TERRENO = R\$ 319,51/m<sup>2</sup> x 138.228,94 m<sup>2</sup>

Em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 44.165.000,00

### 7.2.5. Valor do Terreno por Nº de Matrícula

Os valores unitários por área de gleba e número de matrícula são:

Matrículas	Área de Gleba (m <sup>2</sup> )	Valor Avaliado (R\$)
<b>Matricula 163.278</b>	57.367,62	18.329.308,88
<b>Matricula 163.279</b>	39.067,54	12.482.320,30
<b>Matricula 139.989</b>	21.104,71	6.743.085,18
<b>Matricula 139.990</b>	20.689,07	6.610.285,64
<b>Totais</b>	<b>138.228,94</b>	<b>44.165.000,00</b>



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## 8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 17 (dezessete) folhas e 5 (cinco) anexos.

São Paulo, 17 de Novembro de 2010.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Cristina Alonso Casarini".

Paula Cristina Alonso Casarini  
Engenheira Civil  
Responsável Técnico  
CREA 5.060.339.429

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXOS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 1

# ELEMENTOS COMPARATIVOS VALOR VENDA

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar PABX +55 11 3323-0000  
 04551-000 São Paulo SP FAX +55 11 3323-0001  
 Brasil  
 www.colliers.com.br



1	<b>Endereço:</b>	Rodovia Anhanguera Km 97	<b>Fonte:</b>	Sr. Nelson (19) 3241-1385	
O/T:	T	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	3.605.000,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	10.300,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	3.605.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	1,00
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 381,15 /m²

2	<b>Endereço:</b>	Rua Edmundo Lacerda	<b>Fonte:</b>	Leão Imobiliária (19) 3272-1633	
O/T:	T	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	600.000,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	3.000,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	600.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	1,00
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 250,60 /m²

3	<b>Endereço:</b>	Av. Estados Unidos x Av. Maestro Salundor	<b>Fonte:</b>	Cabo Verde Imóveis (19) 3203-4707 / 3205-0505	
O/T:	O	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	260.000,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	960,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	234.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 245,70 /m²

4	<b>Endereço:</b>	Rodovia Anhanguera, entroncamento com a Bandeirantes	<b>Fonte:</b>	Real Acessoria Imobiliária - (19) 3836-3712 / 8235-0055	
O/T:	T	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	4.000.000,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	40.000,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	4.000.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	1,00
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 255,40 /m²

5	<b>Endereço:</b>	Rodovia Anhanguera, frente para o Swiss Park	<b>Fonte:</b>	Sr. Carlos - (19) 3388-1156	
O/T:	O	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	2.625.000,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	7.500,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	2.363.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 403,92 /m²

6	<b>Endereço:</b>	Rua da Borch	<b>Fonte:</b>	Piccoloto (19) 2138-3838	
O/T:	O	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	10.000,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	2.700.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 403,65 /m²

7	<b>Endereço:</b>	Rua da Bosch, em frente ao trevo	<b>Fonte:</b>	Mauro Rocha (11) 3445-0046	
O/T:	O	<b>Município</b>	Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	208.000,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	31.824.000,00
Mês:	11	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
Ano:	2010	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 258,26 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



8	<b>Endereço:</b> Rua Rui Rodrigues x Jhon Boyd Dunlop	<b>Fonte:</b> Júnior Matos 3029-1100
O/T: O	<b>Município</b> Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b> 115.000,00
W/L: V	<b>Área de terreno (m²):</b> 1.800,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b> 495.000,00
Mês: 11	<b>Área de construção (m²)</b> 0,00	<b>Fator de elasticidade:</b> 0,90
Ano: 2010	<b>Valor da construção (R\$)</b> 0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b> R\$ 347,05 /m²

9	<b>Endereço:</b> Av. Jhon Boyd, altura do 7.900	<b>Fonte:</b> Ana - Vitória Imóveis (19)3229-8914
O/T: O	<b>Município</b> Campinas - SP	<b>Preço (R\$):</b> 0,00
W/L: V	<b>Área de terreno (m²):</b> 1.250,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b> 360.000,00
Mês: 11	<b>Área de construção (m²)</b> 0,00	<b>Fator de elasticidade:</b> 0,90
Ano: 2010	<b>Valor da construção (R\$)</b> 0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b> R\$ 329,76 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 2

# TRATAMENTO POR FATORES VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





Elemento	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) descontados fator oferta	F Transp	F Area	Fator Final	q (R\$/m <sup>2</sup> )
1	350,00	1,3660	0,7230	1,089	381,15
2	200,00	1,6330	0,6200	1,253	250,60
3	243,75	1,4710	0,5370	1,008	245,70
4	100,00	2,6980	0,8560	2,554	255,40
5	315,07	1,5870	0,6950	1,282	403,92
6	270,00	1,7750	0,7200	1,495	403,65
7	153,00	1,6360	1,0520	1,688	258,26
8	275,00	1,6810	0,5810	1,262	347,05
9	288,00	1,5900	0,5550	1,145	329,76

Legenda: Valor Unitário: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m<sup>2</sup>; F Transp: Fator transposição; F área: Fator Área; Fator Final =  $\sum Fi - n + 1$  (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

#### VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Soma = R\$ 2.875,49 / m<sup>2</sup>  
Número de Elementos = 9  
Valor Médio = R\$ 319,50 / m<sup>2</sup>

#### Intervalo para Saneamento

Limite Inferior = R\$ 223,65 / m<sup>2</sup>  
Limite Superior = R\$ 415,35 / m<sup>2</sup>

#### Média Saneada

Soma = R\$ 2.875,49 / m<sup>2</sup>  
Número de Elementos = 9  
Valor Médio = R\$ 319,50 / m<sup>2</sup>





**INTERVALO DE CONFIANÇA  
TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS**

Número de Amostras: 9

Número de Graus de Liberdade: 8

tc (tabelado): 1,397

Desvio Padrão = 67,94

Limite Inferior = R\$ 287,86 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 351,14 / m<sup>2</sup>

**CAMPO DE ARBITRIO**

**Elementos Efetivamente Utilizados**

Limite Inferior = R\$ 245,70 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 403,92 / m<sup>2</sup>

**Campo de Arbitrio**

Limite Inferior = R\$ 287,55 / m<sup>2</sup>

Limite Superior = R\$ 351,45 / m<sup>2</sup>



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 3

# DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 4

# ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

**Grau de Fundamentação**

Valor Determinado	Método	Grau de Fundamentação
Valor do Terreno	Comparativo	I

**Grau de Precisão**

Valor Determinado	Método	Grau de Precisão
Valor do Terreno	Comparativo	III



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 5

# ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO VIII**

---

- Laudo de Avaliação do Imóvel Cuiabá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

# Laudo de Avaliação

ANHANGUERA EDUCACIONAL  
AGOSTO DE 2011  
LAUDO 1302/11

---

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

1. Introdução .....	3
1.1. Solicitante .....	3
1.2. Objeto .....	3
1.3. Finalidade da Avaliação .....	3
1.4. Datas .....	3
1.5. Valor do Terreno .....	3
2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes .....	4
3. Caracterização da Região .....	5
3.1. Aspectos de Localização .....	5
3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários .....	6
3.3. Atividades Existentes no Entorno .....	7
3.4. Descrição do Entorno .....	7
4. Caracterização da Propriedade .....	7
4.1. Terreno .....	7
4.1.1. Zoneamento .....	11
5. Diagnóstico de Mercado .....	12
6. Avaliação do Imóvel .....	13
6.1. Referências Normativas .....	13
6.2. Valor do Terreno .....	14
6.2.1. Metodologia .....	14
7. Termo de Encerramento .....	17





## 1. Introdução

### 1.1. Solicitante

Anhanguera Educacional.

### 1.2. Objeto

Descrição: Avenida Fernando Correa da Costa ,7.140 – Caxipó – Cuiabá, MT.

Área de Terreno: 48.232,06m<sup>2</sup>

Área a desmembrar: 25.000,00m<sup>2</sup>  
*Obs. No presente estudo, será considerada a área a desmembrar para determinação do valor do terreno.*



### 1.3. Finalidade da Avaliação

Determinação do Valor do Terreno para Venda

### 1.4. Datas

- Data da vistoria: 08/08/2011
- Data de referência: Agosto/2011

### 1.5. Valor do Terreno

---

*Valor do Terreno*

**R\$ 10.710.000,00**

(Dez milhões, setecentos e dez mil reais)  
(Agosto de 2011)

---





## 2. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Agosto de 2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício de suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Para lastrear o processo avaliatório foram consultados os seguintes documentos:

- Matrícula nº 73.380 5º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, Comarca de Cuiabá, datada de 14 de Janeiro de 2009;
- Ficha de lançamento de IPTU, inscrição 01.3.25.047.1043.001, referente ao ano de 2010;
- Levantamento Planialtimétrico de Novembro de 2008;

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para nossos cálculos e apropriação final de valor.

Toda a área do imóvel foi devidamente visitada. Todavia, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais. As áreas construídas existentes não foram objeto de avaliação conforme solicitação da consulente e escopo da proposta.

Este laudo não pode ser utilizado para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.





Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

### 3. Caracterização da Região

#### 3.1. Aspectos de Localização

Endereço	: Avenida Fernando Corrêa da Costa, 7.140
Município – Estado	: Cuiabá – MT
Densidade de Ocupação	: Baixa
Padrão Econômico	: Médio – Baixo
Categoria de Uso Predominante	: Misto
Valorização Imobiliária	: Estável
Vocação	: Mista
Acessibilidade	: Boa
Intensidade do Tráfego	: Média



Mapa da região





Foto aérea do imóvel

### 3.2. Equipamentos Urbanos e Comunitários

#### Melhoramentos

Rede de Água	: Existente
Coleta de Lixo	: Existente
Energia Elétrica	: Existente
Esgoto Pluvial	: Existente
Esgoto Sanitário	: Existente
Arborização	: Existente
Iluminação Pública	: Existente
Pavimentação	: Existente
Telefone	: Existente



### 3.3. Atividades Existentes no Entorno

#### Serviços

Comércio	: Acima de 500m
Escola	: De 300m a 400m
Serviços Médicos	: Acima de 500m
Recreação e Lazer	: Acima de 500m
Correio	: Acima de 500m
Agências Bancárias	: Acima de 500m
Transporte	: De 50 a 100m

### 3.4. Descrição do Entorno

O imóvel encontra-se na Avenida Fernando Correa da Costa, subsetor sul, região de uso misto e em expansão na cidade. Alguns metros à frente, a avenida citada passa a se chamar Rodovia BR 364, a mesma liga o centro de Cuiabá a municípios vizinhos chegando até a fronteira do Estado. Ao longo da Via, no trecho onde se localiza o imóvel em estudo, verifica-se a presença de galpões de padrão médio com tamanho e segmento variados, enquanto no interior dos bairros, a ocupação observada é predominantemente residencial com padrão médio – baixo e baixo.

A região possui infraestrutura urbana dotada de iluminação pública, rede de água, esgoto e transporte público. A via principal de acesso é larga e bem pavimentada, enquanto as vias locais não possuem asfalto e se mostram precárias em alguns pontos.

Distando cerca de 11km do centro da cidade, o imóvel possui pontos de notoriedade em seu entorno, como centros de manutenção da Caterpillar, Case, Scania; as lojas Beira Rio e Atacadão; e as Rodovias dos Imigrantes e MT 456, além do Trevo do Tijucal.

## 4. Caracterização da Propriedade

### 4.1. Terreno

Trata-se de um terreno com área a ser desmembrada de 25.000,00m<sup>2</sup>, com as seguintes características:

- Superfície: Aparentemente seca
- Topografia: Plana
- Frente: Aproximadamente um metro abaixo do nível do logradouro
- Formato: Irregular



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



Frente do imóvel para a Avenida Fernando Correa Costa



Frente do imóvel para a Avenida Fernando Correa Costa

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.





Avenida Fernando Correa Costa, imóvel à direita



Avenida Fernando Correa Costa, imóvel à esquerda





Parte interna do terreno



Parte interna do terreno

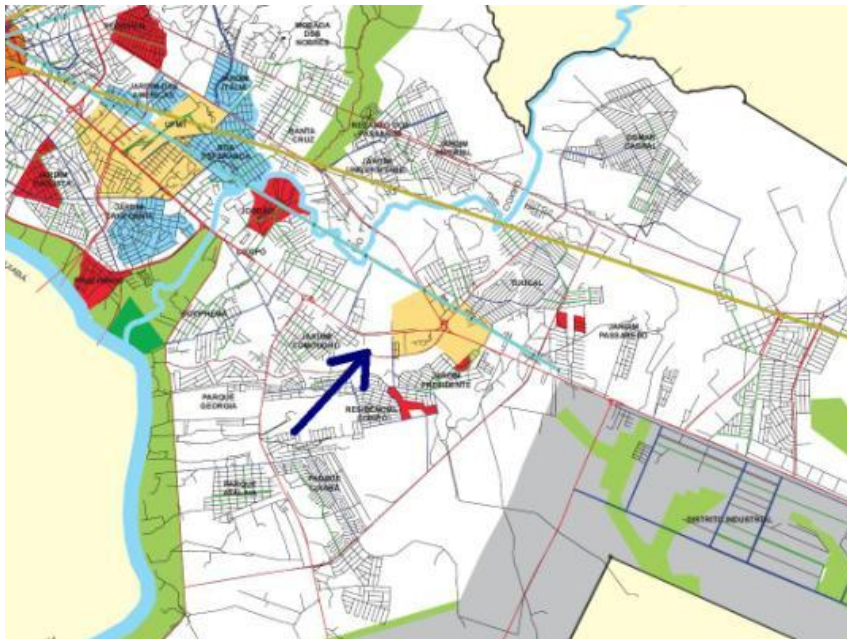
Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



#### 4.1.1. Zoneamento

A lei de uso e ocupação do solo urbano do município de Cuiabá se baseia na Lei Complementar nº44 de 23 de dezembro de 1997 que disciplina a questão.

O imóvel em estudo está inserido em uma **ZEX – Zona de Expansão Urbana**:



Os seguintes parâmetros construtivos são permitidos:

- Coeficiente de Ocupação: 80%
- Gabarito Máximo – 20 pavimentos

O uso educacional é permitido, assim como o residencial (unifamiliar e multifamiliar), comercial (varejista e atacadista) e industrial (pequeno e médio porte).



## 5. Diagnóstico de Mercado

Capital de Mato Grosso, a cidade de Cuiabá situa-se no centro-oeste do Brasil e conta com pouco mais de 551 mil habitantes em seus 3.538,167km<sup>2</sup> de área territorial.

Fundada em 1719, a cidade viu seu crescimento populacional crescer significativamente após a transferência da Capital Federal para Brasília. A expansão do agronegócio no país estimulou a modernização e industrialização da região, que hoje apresenta um IDH elevado (0,821) e PIB de R\$ 9,014 bi (2008).



A economia de Cuiabá se concentra no comércio varejista (casas de gêneros alimentícios, vestuário, eletrodomésticos, de objetos e artigos diversos) e na agroindústria, muitas delas instaladas no Distrito Industrial de Cuiabá, próximo ao imóvel em estudo.

O município de Cuiabá passou por uma modificação em seu plano diretor no ano de 2004, fato que restringiu o uso do solo através da criação das Zonas de Interesse Ambiental (ZIA). Essa redução de áreas passíveis de ocupação refletiu na diminuição de ofertas no mercado, valorizando os imóveis que não foram atingidos.



Com a escolha de Cuiabá como uma das sedes da próxima Copa do Mundo e o aumento do fluxo de investimentos oriundos de outros estados, o mercado local passou a viver um período de especulação crescente.

Um dos projetos que influenciará diretamente a região do imóvel em estudo é a execução da Via Estrutural Marginal São Gonçalo, uma Avenida Parque dotada de pista dupla e ciclovia que se estenderá ao longo de todo o Córrego São Gonçalo, partindo

do trevo do Tijucal até o encontro com o rio Cuiabá. Essa nova via, com previsão de conclusão para 2012, cruzará a porção remanescente que ficará nos fundos do imóvel avaliado.



Analisando-se o imóvel sob a ótica do mercado imobiliário podem ser destacados como principais pontos:

<b>PONTOS FORTES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boa localização, situado na BR 364 e próximo a MT 456, Rodovia dos Imigrantes e Distrito Industrial;</li><li>- Excelente apelo visual, possuindo frente para a BR 364 e podendo ser observado do Trevo do Tijuca;</li></ul>	<b>ASPECTOS DESAFIADORES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Afastado de pontos de comércio e serviços de âmbito local;</li></ul>
<b>OPORTUNIDADES</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Região favorável ao uso proposto e com potencial de desenvolvimento;</li><li>- Zoneamento flexível;</li><li>- Cidade será uma das sedes da Copa do Mundo;</li></ul>	<b>AMEAÇAS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vias locais de acesso sem asfalto e com buracos, prejudicando o tráfego;</li></ul>

SW

CT

CENÁRIO DE LIQUIDEZ:

Média

## 6. Avaliação do Imóvel

### 6.1. Referências Normativas

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2005, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.





## 6.2. Valor do Terreno

### 6.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

#### 6.2.1.1. Elementos Comparativos

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar terrenos disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para a determinação do valor do terreno é composto por 8 (oito) elementos comparativos que podem ser observados junto ao Anexo 1 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, área, topografia, aproveitamento e outras que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor unitário.

#### 6.2.1.2. Tratamento por Fatores

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

##### ***Fator de Fonte***

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

##### ***Fator de Transposição***

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados para aferição foram baseados na seguinte escala de valores:

#### **I. Equipamentos Urbanos**



Variáveis	Sim	Não
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto	17	Até 100m	15	Praças	5
Paralelepípedo	16	De 100 a 300m	10	Acima de 20m	5
Cascalho ou Pedra	8	De 300 a 500m	5	De 10 a 20m	3
Terra	5	Acima de 500m	0	Até 10m	1

## II - Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%	1,00	Classe Alta	1,50 a 2,00	Alto	1,00
		Classe Média-Alta	1,25 a 1,50	Médio-Alto	0,95
De 70% a 40%	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio	0,90
		Classe Média-Baixa	0,85 a 1,00	Médio-Baixo	0,85
Abaixo de 40%	0,90	Classe Baixa	0,70 a 0,85	Baixo	0,80

### Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow \text{para diferença inferior a 30\%}$$

ou,





$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{área de elemento avaliando})} \Rightarrow$  para diferença superior a 30%

### 6.2.1.3. Situação Paradigma

A situação paradigma considerada para o terreno do imóvel avaliando que possibilitou a homogeneização é:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
• Área de Terreno =	25.000,00 m <sup>2</sup>
• Índice de Local =	117,56

### 6.2.1.4. Valor Unitário do Terreno

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. **Valor Unitário Básico** **R\$ 428,38/m<sup>2</sup>**

### 6.2.1.5. Valor do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário pela área de terreno e somando as duas situações, tem-se o seguinte valor, para Agosto de 2011:

VALOR DO TERRENO = R\$ 428,38/m<sup>2</sup> x 25.000,00m<sup>2</sup>

Em números redondos:

*Valor do Terreno*

**R\$ 10.710.000,00**

(Dez milhões, setecentos e dez mil reais)  
(Agosto de 2011)



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## 7. Termo de Encerramento

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 17 (Dezessete) folhas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 15 de Agosto de 2011.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP: 0931874

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Paula Casarini", enclosed in a light blue rectangular box.

Paula Cristina Alonso Casarini  
Engenheira Civil  
CREA 5.060.339.429

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

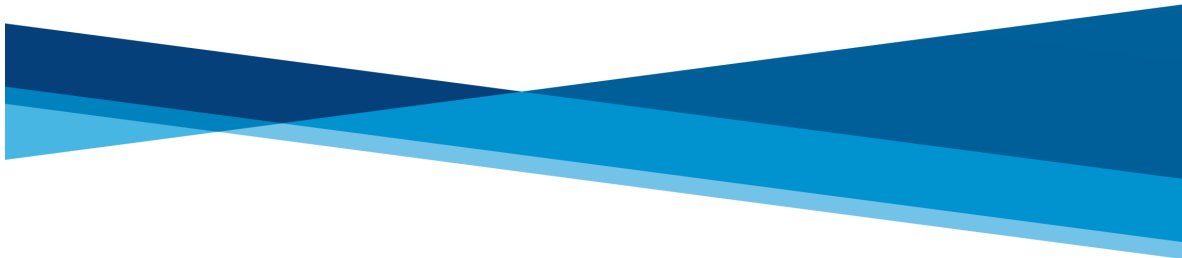


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXOS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

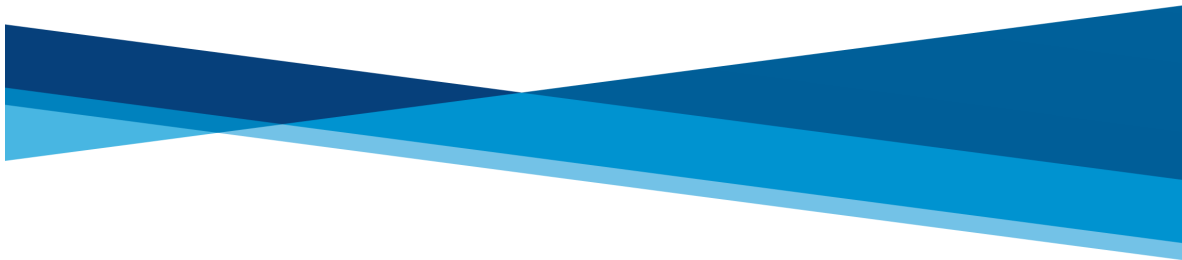


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 1 ELEMENTOS COMPARATIVOS



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



<b>1</b>	<b>Endereço:</b>	Rodovia BR 364, próximo ao Distrito Industrial	<b>Fonte:</b>	Vincente, proprietário - 3665 1005 ou 9982 1005
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	7.000.000,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	2.714.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 479,34 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 417,54 /m²				

<b>2</b>	<b>Endereço:</b>	Rua Balneario Doutor Meirelles	<b>Fonte:</b>	Paulo, proprietário - 8442 6829
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	900.000,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	810.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 331,60 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 253,13 /m²				

<b>3</b>	<b>Endereço:</b>	Rodovia BR 364 - Distrito Industrial	<b>Fonte:</b>	Lara, Cleide Imóveis - 3623 6660
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	25.000.000,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	22.500.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 490,95 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 450,00 /m²				

<b>4</b>	<b>Endereço:</b>	Avenida dos Trabalhadores	<b>Fonte:</b>	Julio Neto, Jardim Mariana - 9952 2109
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	3.780.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 503,26 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 273,66 /m²				

<b>5</b>	<b>Endereço:</b>	Avenida Beira Rio	<b>Fonte:</b>	Julio Neto, Jardim Mariana - 9952 2109
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	3.420.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 330,39 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 271,26 /m²				

<b>6</b>	<b>Endereço:</b>	Rua Nilton Santana	<b>Fonte:</b>	Julio Neto, Jardim Mariana - 9952 2109
<b>O/T:</b>	<b>O</b>	<b>Município</b>	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
<b>V/L:</b>	<b>V</b>	<b>Área de terreno (m²):</b>	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	3.600.000,00
<b>Mês:</b>	<b>8</b>	<b>Área de construção (m²)</b>	<b>Fator de elasticidade:</b>	0,90
<b>Ano:</b>	<b>2011</b>	<b>Valor da construção (R\$)</b>	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 483,08 /m²
<b>Observações</b> Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção: R\$ 385,23 /m²				



Rua das Olimpíadas, 205 1º andar PABX +55 11 3323-0000  
 04551-000 São Paulo SP FAX +55 11 3323-0001  
 Brasil  
 www.colliers.com.br



7	<b>Endereço:</b>	Próximo a Avenida Joaquim Louzada	<b>Fonte:</b>	Julio Neto, Jardim Mariana - 9952 2109	
O/T:	T	<b>Município</b>	Cuiabá - MT	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	8.000,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	3.000.000,00
Mês:	8	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	1,00
Ano:	2011	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 477,75 /m²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 375,00 /m²

8	<b>Endereço:</b>	Avenida Miguel Sutil	<b>Fonte:</b>	Julio Neto, Jardim Mariana - 9952 2109	
O/T:	T	<b>Município</b>	Cuiabá - MT	<b>Preço (R\$):</b>	0,00
V/L:	V	<b>Área de terreno (m²):</b>	6.600,00	<b>Valor do Terreno (R\$):</b>	1.848.000,00
Mês:	8	<b>Área de construção (m²)</b>	0,00	<b>Fator de elasticidade:</b>	1,00
Ano:	2011	<b>Valor da construção (R\$)</b>	0,00	<b>Valor Unitário Homogenizado:</b>	R\$ 330,68 /m²
Observações					
Preço unitário de terreno, descontados fator de elasticidade e valor de construção:					R\$ 280,00 /m²

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

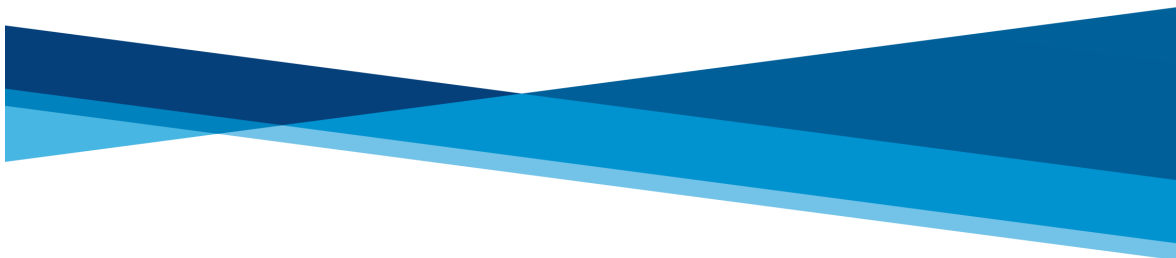


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 2 TRATAMENTO POR FATORES VALOR UNITÁRIO DE TERRENO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Elemento	Valor Unitário (R\$/m²) descontados fator oferta	F Transp	F Area	F Inc	Fator Final	q (R\$/m²)
1	417,54	1,3030	0,8450	1,0000	1,148	479,34
2	253,13	1,5370	0,7730	1,0000	1,310	331,60
3	450,00	1,0000	1,0910	1,0000	1,091	490,95
4	273,66	1,9100	0,9290	1,0000	1,839	503,26
5	271,26	1,3000	0,9180	1,0000	1,218	330,39
6	385,23	1,3700	0,8840	1,0000	1,254	483,08
7	375,00	1,4070	0,8670	1,0000	1,274	477,75
8	280,00	1,3340	0,8470	1,0000	1,181	330,68

Legenda: Unitário Vu: Valor Unitário, descontado o fator de fonte, em R\$/m²; F Transp: Fator transposição; F área: Fator Área; Fator Final =  $\prod F_i - n + 1$  (onde n é o número de fatores utilizados); q: Valor Unitário Homogeneizado.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma = R\$	3.427,05 / m²
Número de Elementos =	8
Valor Médio = R\$	428,38 / m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior = R\$	299,87 / m²
Limite Superior = R\$	556,90 / m²
Média Saneada	
Soma = R\$	3.427,05 / m²
Número de Elementos =	8
Valor Médio = R\$	428,38 / m²





### INTERVALO DE CONFIANÇA TEORIA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

Número de Amostras:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
tc (tabelado):	1,415
Desvio Padrão =	81,12
Limite Inferior = R\$	387,8 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	468,96 / m <sup>2</sup>

### CAMPO DE ARBÍTRIO

#### Elementos Efetivamente Utilizados

Limite Inferior = R\$	330,39 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	503,26 / m <sup>2</sup>

#### Campo de Arbítrio

Limite Inferior = R\$	364,12 / m <sup>2</sup>
Limite Superior = R\$	492,64 / m <sup>2</sup>



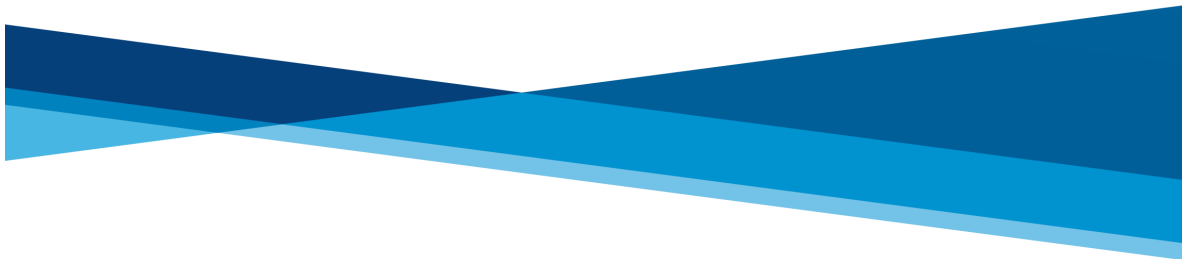


Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
[www.colliers.com.br](http://www.colliers.com.br)

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



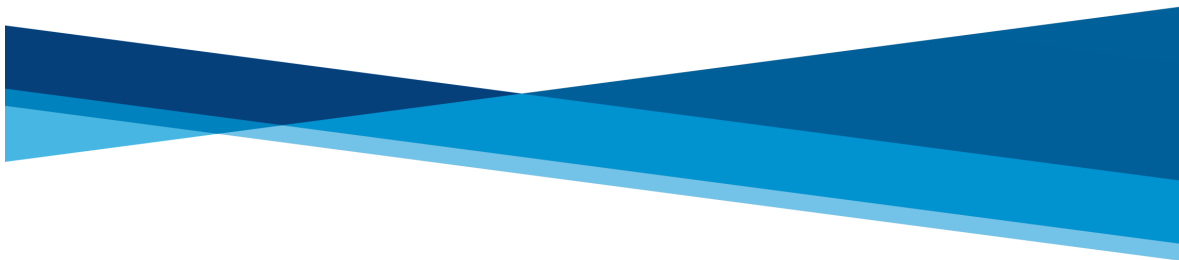
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rua das Olimpíadas, 205 1º andar  
04551-000 São Paulo SP  
Brasil  
www.colliers.com.br

PABX +55 11 3323-0000  
FAX +55 11 3323-0001



## ANEXO 4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

**Grau de Fundamentação**

<b>Valor Determinado</b>	<b>Método</b>	<b>Grau de Fundamentação</b>
Valor do Terreno	Comparativo	I

**Grau de Precisão**

<b>Valor Determinado</b>	<b>Método</b>	<b>Grau de Precisão</b>
Valor do Terreno	Comparativo	III



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IX**

---

- Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Campinas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **Anhanguera Educacional S.A.**

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

[www.unianhanguera.edu.br](http://www.unianhanguera.edu.br) 0800 941 4444

**DF:** Taguatinga • **GO:** Anápolis • **MG:** Belo Horizonte • **MS:** Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • **MT:** Rondonópolis  
**RS:** Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • **SC:** Jaraguá do Sul, Joinville • **SP:** Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeperica da Serra, Jacareí, Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d'Oeste, Santo André, São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Sertãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

# MEMORIAL DESCRITIVO

# PARA CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO PADRÃO



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Sertãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## SUMÁRIO

<b>OBJETIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>1 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS</b> .....	<b>2</b>
1.1 <b>SERVIÇOS TÉCNICOS</b> .....	<b>2</b>
1.2 <b>CANTEIROS E INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS</b> .....	<b>2</b>
1.3 <b>MÁQUINAS E FERRAMENTAS</b> .....	<b>2</b>
1.4 <b>LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA</b> .....	<b>2</b>
1.5 <b>DISPOSITIVOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA</b> .....	<b>2</b>
1.6 <b>CONTROLE DE QUALIDADE</b> .....	<b>2</b>
<b>2 INFRA ESTRUTURA</b> .....	<b>2</b>
2.1 <b>TRABALHOS EM TERRA</b> .....	<b>2</b>
2.2 <b>FUNDAÇÕES</b> .....	<b>2</b>
<b>3 SUPRA ESTRUTURA</b> .....	<b>3</b>
<b>4 PAREDES E PAINÉIS</b> .....	<b>3</b>
4.1 <b>ALVENARIA</b> .....	<b>3</b>
4.2 <b>ESQUADRIAS</b> .....	<b>3</b>
<b>5 COBERTURA E PROTEÇÕES</b> .....	<b>3</b>
<b>6 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA</b> .....	<b>3</b>
<b>7 SOLEIRAS E PEITORIS</b> .....	<b>3</b>
<b>8 INSTALAÇÕES E APARELHOS</b> .....	<b>3</b>
8.1 <b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS</b> .....	<b>3</b>
8.2 <b>INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E DE AGUAS PLUVIAIS</b> .....	<b>4</b>
8.4 <b>INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO</b> .....	<b>4</b>
8.5 <b>SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA</b> .....	<b>4</b>
<b>9 SERVIÇOS COMPLEMENTARES</b> .....	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
9.1 <b>LIMPEZA FINAL</b> .....	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>10 DECLARAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>4</b>



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## OBJETIVO

O presente memorial descritivo de acabamentos estabelece os materiais e acabamentos que devem ser obedecidos na execução das obras e serviços acima citados, fixando os parâmetros a serem atendidos para os serviços e equipamentos que constituirão parte integrante dos contratos de obras e serviços. Todos os serviços deverão ser executados rigorosamente em consonância com os projetos fornecidos, com as prescrições contidas no presente memorial e demais memoriais específicos de projetos fornecidos, com as técnicas da ABNT, outras normas abaixo citadas em cada caso particular ou suas sucessoras e legislações Federal, Estadual, Municipal vigentes e pertinentes.

## 1 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

### 1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

Será executada sondagem no terreno para determinar a resistência do solo e dimensionar o projeto de fundação, número de pontos (3) e espaçados conforme a NBR.

### 1.2 CANTEIROS E INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Será implantado canteiro de obras dimensionado de acordo com o porte e necessidades da obra

### 1.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS

Deverão ser fornecidos todos os equipamentos e ferramentas adequadas de modo a garantir o bom desempenho da obra

### 1.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

A obra deverá ser mantida permanentemente limpa.

### 1.5 DISPOSITIVOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA

A obra deverá ser suprida de todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários.

### 1.6 CONTROLE DE QUALIDADE

A Construtora implantará um Programa de Controle de Qualidade Total, incluindo procedimentos de execução e inspeção, tanto de serviços como de materiais, em conformidade com o PBQP-H.

## 2 INFRA ESTRUTURA

### 2.1 TRABALHOS EM TERRA

Modificação do relevo e/ou do tipo de solo superficial do terreno, através de trabalhos de corte e/ou aterro, executados por processo manual e/ou mecanizado, dependendo das condições técnicas e do volume de terra a ser movimentado.

**Será considerado o corte=4000 e aterro=8000 do terreno.**

**O aterro será conforme procedimento e normas em camadas de 20cm e 98%.**

### 2.2 FUNDAÇÕES

Elemento de fundação profunda, executado através de cravação de estacas pré-fabricadas de concreto **com 18 metros.**

Concreto usinado Fck maior ou igual à 25 MPa, abatimento  $9 \pm 1$  e consumo mínimo de cimento de 300 kg/m<sup>3</sup>.

Blocos de fundação e viga baldrame em concreto com armação e dimensões conforme projeto de fundação.

Impermeabilização da viga baldrame com revestimento impermeabilizante, semi-flexível, à base de dispersão acrílica, cimentos especiais e aditivos minerais, bi-componente, atóxico. Consumo: 2 a 4 kg/m<sup>2</sup>.



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700  
www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## 3 SUPRA ESTRUTURA

Sistema: Alvenaria estrutural como blocos de concreto, nas dimensões de 19x19x39 cm acabamento aparente com juntas frisadas.

## 4 PAREDES E PAINÉIS

### 4.1 ALVENARIA

Blocos de concreto com função estrutural.

- dimensões: 19x19x39cm (tolerâncias admissíveis: variações de até 3 mm).

Argamassa de assentamento: traço 1:4, aditivo plastificante e areia, com adição de 100 kg de cimento por m<sup>3</sup> de argamassa

Os blocos deverão ser assentados com juntas de amarração e sobre portas e janelas executar canaleta (19x19 cm, comprimento conforme o vão. passando 50 cm para cada lado do vão).

### 4.2 ESQUADRIAS

**Estrutura em chapa de aço galvanizada, pintura eletrostática na cor branca, nas medidas 0,80x0,80m e 1,60x0,80m, conforme projetos específicos.**

Vidro incolor com espessura de 4 mm.

## 5 COBERTURA E PROTEÇÕES

Laje de forro tipo alveolar com capa em concreto e impermeabilização com manta asfáltica, conforme projeto específico.

Os abrigos para caixa d'água receberão estrutura metálica e cobertura com telhas metálicas, conforme projeto específico.

## 6 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

**Nas alvenarias pintura com tinta acrílica Metalatex Premium (ou similar) fosca ou semi-brilho de acordo com o local a ser aplicado.**

**Os banheiros receberão revestimentos Piso Alpino II e Brisa da Delta Cerâmica ou similar.**

**Piso em concreto desempenado, queimado e pintado da marca Nova Cor ou similar nas salas de aulas.**

## 7 SOLEIRAS E PEITORIS

Aplicar soleiras de granito cinza espessura de 2 cm, largura de 15 cm na passagem do piso do corredor par ao banheiro.

## 8 INSTALAÇÕES E APARELHOS

### 8.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

As instalações elétricas atenderão a todos os cômodos da edificação, sendo as fiações adequadas e dimensionadas para cada circuito (isolamento de até 600 v), sendo os interruptores e tomadas da linha **Pial, Building, Prime** ou similar, de conformidade com a tensão da rede local (110 v ou 220 v).

Instalação elétrica aparente com eletrodutos galvanizados.

**Cabeamento flexível 750V 700mm preto; 750V 2,5mm amarelo, branco, marrom, preto e verde; 750V 4mm preto, vermelho e verde, 750V 6mm preto, vermelho e verde; 750V 1mm<sup>2</sup> cinza; 1,5mm<sup>2</sup> branco, 750V 16mm preto e verde; cabo PP 3x1,5mm da marca IPCE, Nambei, Brascopper ou similar.**



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

**Luminárias:** Luminária para lâmpada fluorescente 1x28W da marca Intral ou similar; gancho curto p/ perfilado 38x38 da marca Bandeirantes, Dispan, Kennedy ou similar; reator elet. AFP 1x28W bivolt e AFP 2x28W bivolt da marca Intral, Philips ou similar; Lâmpada Fluor. 28W Philips ou similar; Plug 2P+T Femea e Macho da marca Pial ou similar; e Inversor de frequência p/ ilum. de emergência.

**Quadros Elétricos:** Quadro de disjuntor montado para 24 DJ QD2, 24 DJ QD3, QDG salas de aula e ADM, 28 DJ QD1 com disjuntores Schneider – linha K32 curva C padrão DIN ou similar. Quadro de iluminação com reles de acordo projeto específico.

## 8.2 INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E DE AGUAS PLUVIAIS

As instalações hidráulicas serão executadas de acordo com a norma brasileira tubulações em PVC rígido para água fria com conexões soldáveis.

Captação de águas pluviais do telhado será conforme indicação do projeto de cobertura, respeitando os diâmetros de captação indicados, as descidas serão em PVC. As marcas serão Tigre, Amanco, Akros/Fortilit.

Calhas em chapa galvanizada nº 26 com pintura eletroestática.

Rufos serão em chapa galvanizada nº 26 com pintura eletroestática.

Grelhas: serão em cantoneira metálica.

**Torneiras e Metais serão Docol ou similar.**

## 8.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

Será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e projeto aprovado pela Prefeitura e Corpo de Bombeiros.

## 8.4 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Conforme projeto específico

## 9 DECLARAÇÕES FINAIS

9.1 A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.

9.2 A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento.



**ANEXO X**

---

- Projeto Preliminar e Memorial Descritivo Preliminar do Empreendimento Cuiabá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **Anhanguera Educacional S.A.**

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

[www.unianhanguera.edu.br](http://www.unianhanguera.edu.br) 0800 941 4444

**DF:** Taguatinga • **GO:** Anápolis • **MG:** Belo Horizonte • **MS:** Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • **MT:** Rondonópolis  
**RS:** Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • **SC:** Jaraguá do Sul, Joinville • **SP:** Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí, Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André, São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Sertãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

# MEMORIAL DESCRITIVO

# PARA CONSTRUÇÃO DO PRÉDIO PADRÃO



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Sertãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## SUMÁRIO

<b>OBJETIVO</b> .....	<b>2</b>
<b>1 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS</b> .....	<b>2</b>
1.1 <b>SERVIÇOS TÉCNICOS</b> .....	<b>2</b>
1.2 <b>CANTEIROS E INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS</b> .....	<b>2</b>
1.3 <b>MÁQUINAS E FERRAMENTAS</b> .....	<b>2</b>
1.4 <b>LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA</b> .....	<b>2</b>
1.5 <b>DISPOSITIVOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA</b> .....	<b>2</b>
1.6 <b>CONTROLE DE QUALIDADE</b> .....	<b>2</b>
<b>2 INFRA ESTRUTURA</b> .....	<b>2</b>
2.1 <b>TRABALHOS EM TERRA</b> .....	<b>2</b>
2.2 <b>FUNDAÇÕES</b> .....	<b>2</b>
<b>3 SUPRA ESTRUTURA</b> .....	<b>3</b>
<b>4 PAREDES E PAINÉIS</b> .....	<b>3</b>
4.1 <b>ALVENARIA</b> .....	<b>3</b>
4.2 <b>ESQUADRIAS</b> .....	<b>3</b>
<b>5 COBERTURA E PROTEÇÕES</b> .....	<b>3</b>
<b>6 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA</b> .....	<b>3</b>
<b>7 SOLEIRAS E PEITORIS</b> .....	<b>3</b>
<b>8 INSTALAÇÕES E APARELHOS</b> .....	<b>3</b>
8.1 <b>INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS</b> .....	<b>3</b>
8.2 <b>INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E DE AGUAS PLUVIAIS</b> .....	<b>4</b>
8.4 <b>INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO</b> .....	<b>4</b>
8.5 <b>SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA</b> .....	<b>4</b>
<b>9 SERVIÇOS COMPLEMENTARES</b> .....	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
9.1 <b>LIMPEZA FINAL</b> .....	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>10 DECLARAÇÕES FINAIS</b> .....	<b>4</b>



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700

www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## OBJETIVO

O presente memorial descritivo de acabamentos estabelece os materiais e acabamentos que devem ser obedecidos na execução das obras e serviços acima citados, fixando os parâmetros a serem atendidos para os serviços e equipamentos que constituirão parte integrante dos contratos de obras e serviços. Todos os serviços deverão ser executados rigorosamente em consonância com os projetos fornecidos, com as prescrições contidas no presente memorial e demais memoriais específicos de projetos fornecidos, com as técnicas da ABNT, outras normas abaixo citadas em cada caso particular ou suas sucessoras e legislações Federal, Estadual, Municipal vigentes e pertinentes.

## 1 SERVIÇOS PRELIMINARES E GERAIS

### 1.1 SERVIÇOS TÉCNICOS

Será executada sondagem no terreno para determinar a resistência do solo e dimensionar o projeto de fundação, número de pontos (3) e espaçados conforme a NBR.

### 1.2 CANTEIROS E INSTALAÇÕES PROVISÓRIAS

Será implantado canteiro de obras dimensionado de acordo com o porte e necessidades da obra

### 1.3 MÁQUINAS E FERRAMENTAS

Deverão ser fornecidos todos os equipamentos e ferramentas adequadas de modo a garantir o bom desempenho da obra

### 1.4 LIMPEZA PERMANENTE DA OBRA

A obra deverá ser mantida permanentemente limpa.

### 1.5 DISPOSITIVOS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA

A obra deverá ser suprida de todos os materiais e equipamentos necessários para garantir a segurança e higiene dos operários.

### 1.6 CONTROLE DE QUALIDADE

A Construtora implantará um Programa de Controle de Qualidade Total, incluindo procedimentos de execução e inspeção, tanto de serviços como de materiais, em conformidade com o PBQP-H.

## 2 INFRA ESTRUTURA

### 2.1 TRABALHOS EM TERRA

Modificação do relevo e/ou do tipo de solo superficial do terreno, através de trabalhos de corte e/ou aterro, executados por processo manual e/ou mecanizado, dependendo das condições técnicas e do volume de terra a ser movimentado.

**Será considerado o corte=4000 e aterro=4000 do terreno.**

**O aterro será conforme procedimento e normas em camadas de 20cm e 98%.**

### 2.2 FUNDAÇÕES

Elemento de fundação profunda, executado através de cravação de estacas pré-fabricadas de concreto **com 18 metros.**

Concreto usinado Fck maior ou igual à 25 MPa, abatimento  $9 \pm 1$  e consumo mínimo de cimento de 300 kg/m<sup>3</sup>.

Blocos de fundação e viga baldrame em concreto com armação e dimensões conforme projeto de fundação.

Impermeabilização da viga baldrame com revestimento impermeabilizante, semi-flexível, à base de dispersão acrílica, cimentos especiais e aditivos minerais, bi-componente, atóxico. Consumo: 2 a 4 kg/m<sup>2</sup>.



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700  
www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

## 3 SUPRA ESTRUTURA

Sistema: Alvenaria estrutural como blocos de concreto, nas dimensões de 19x19x39 cm acabamento aparente com juntas frisadas.

## 4 PAREDES E PAINÉIS

### 4.1 ALVENARIA

Blocos de concreto com função estrutural.

- dimensões: 19x19x39cm (tolerâncias admissíveis: variações de até 3 mm).

Argamassa de assentamento: traço 1:4, aditivo plastificante e areia, com adição de 100 kg de cimento por m<sup>3</sup> de argamassa

Os blocos deverão ser assentados com juntas de amarração e sobre portas e janelas executar canaleta (19x19 cm, comprimento conforme o vão. passando 50 cm para cada lado do vão).

### 4.2 ESQUADRIAS

Estrutura em chapa de aço galvanizada, pintura eletrostática na cor branca, nas medidas 0,80x0,80m e 1,60x0,80m, conforme projetos específicos.

Vidro incolor com espessura de 4 mm.

## 5 COBERTURA E PROTEÇÕES

Laje de forro tipo alveolar com capa em concreto e impermeabilização com manta asfáltica, conforme projeto específico.

Os abrigos para caixa d'água receberão estrutura metálica e cobertura com telhas metálicas, conforme projeto específico.

## 6 REVESTIMENTOS, ACABAMENTOS E PINTURA

Nas alvenarias pintura com tinta acrílica Metalatex Premium (ou similar) fosca ou semi-brilho de acordo com o local a ser aplicado.

Os banheiros receberão revestimentos Piso Alpino II e Brisa da Delta Cerâmica ou similar.

Piso em concreto desempenado, queimado e pintado da marca Nova Cor ou similar nas salas de aulas.

## 7 SOLEIRAS E PEITORIS

Aplicar soleiras de granito cinza espessura de 2 cm, largura de 15 cm na passagem do piso do corredor par ao banheiro.

## 8 INSTALAÇÕES E APARELHOS

### 8.1 INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E TELEFÔNICAS

As instalações elétricas atenderão a todos os cômodos da edificação, sendo as fiações adequadas e dimensionadas para cada circuito (isolamento de até 600 v), sendo os interruptores e tomadas da linha **Pial, Building, Prime** ou similar, de conformidade com a tensão da rede local (110 v ou 220 v).

Instalação elétrica aparente com eletrodutos galvanizados.

**Cabeamento flexível 750V 700mm preto; 750V 2,5mm amarelo, branco, marrom, preto e verde; 750V 4mm preto, vermelho e verde, 750V 6mm preto, vermelho e verde; 750V 1mm<sup>2</sup> cinza; 1,5mm<sup>2</sup> branco, 750V 16mm preto e verde; cabo PP 3x1,5mm da marca IPCE, Nambei, Brascopper ou similar.**



# Anhanguera Educacional S.A.

Alameda Maria Tereza, 2000 - Valinhos - S/P - CEP: 13278-181 - (19) 3512-1700  
www.unianhanguera.edu.br 0800 941 4444

DF: Taguatinga • GO: Anápolis • MG: Belo Horizonte • MS: Campo Grande, Dourados, Ponta Porã, Rio Verde • MT: Rondonópolis  
RS: Passo Fundo, Pelotas, Rio Grande • SC: Jaraguá do Sul, Joinville • SP: Bauru, Campinas, Indaiatuba, Itapeverica da Serra, Jacareí,  
Jundiaí, Leme, Limeira, Matão, Osasco, Pindamonhangaba, Piracicaba, Pirassununga, Rio Claro, Santa Bárbara d' Oeste, Santo André,  
São Caetano do Sul, São José dos Campos, São Paulo, Serfãozinho, Sorocaba, Sumaré, Taboão da Serra, Taubaté, Valinhos

**Luminárias:** Luminária para lâmpada fluorescente 1x28W da marca Intral ou similar; gancho curto p/ perfilado 38x38 da marca Bandeirantes, Dispan, Kennedy ou similar; reator elet. AFP 1x28W bivolt e AFP 2x28W bivolt da marca Intral, Philips ou similar; Lâmpada Fluor. 28W Philips ou similar; Plug 2P+T Femea e Macho da marca Pial ou similar; e Inversor de frequência p/ ilum. de emergência.

**Quadros Elétricos:** Quadro de disjuntor montado para 24 DJ QD2, 24 DJ QD3, QDG salas de aula e ADM, 28 DJ QD1 com disjuntores Schneider – linha K32 curva C padrão DIN ou similar. Quadro de iluminação com reles de acordo projeto específico.

## 8.2 INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E DE AGUAS PLUVIAIS

As instalações hidráulicas serão executadas de acordo com a norma brasileira tubulações em PVC rígido para água fria com conexões soldáveis.

Captação de águas pluviais do telhado será conforme indicação do projeto de cobertura, respeitando os diâmetros de captação indicados, as descidas serão em PVC. As marcas serão Tigre, Amanco, Akros/Fortilit.

Calhas em chapa galvanizada nº 26 com pintura eletroestática.

Rufos serão em chapa galvanizada nº 26 com pintura eletroestática.

Grelhas: serão em cantoneira metálica.

**Torneiras e Metais serão Docol ou similar.**

## 8.3 INSTALAÇÕES DE COMBATE A INCÊNDIO

Será executada rigorosamente de acordo com as normas da ABNT e projeto aprovado pela Prefeitura e Corpo de Bombeiros.

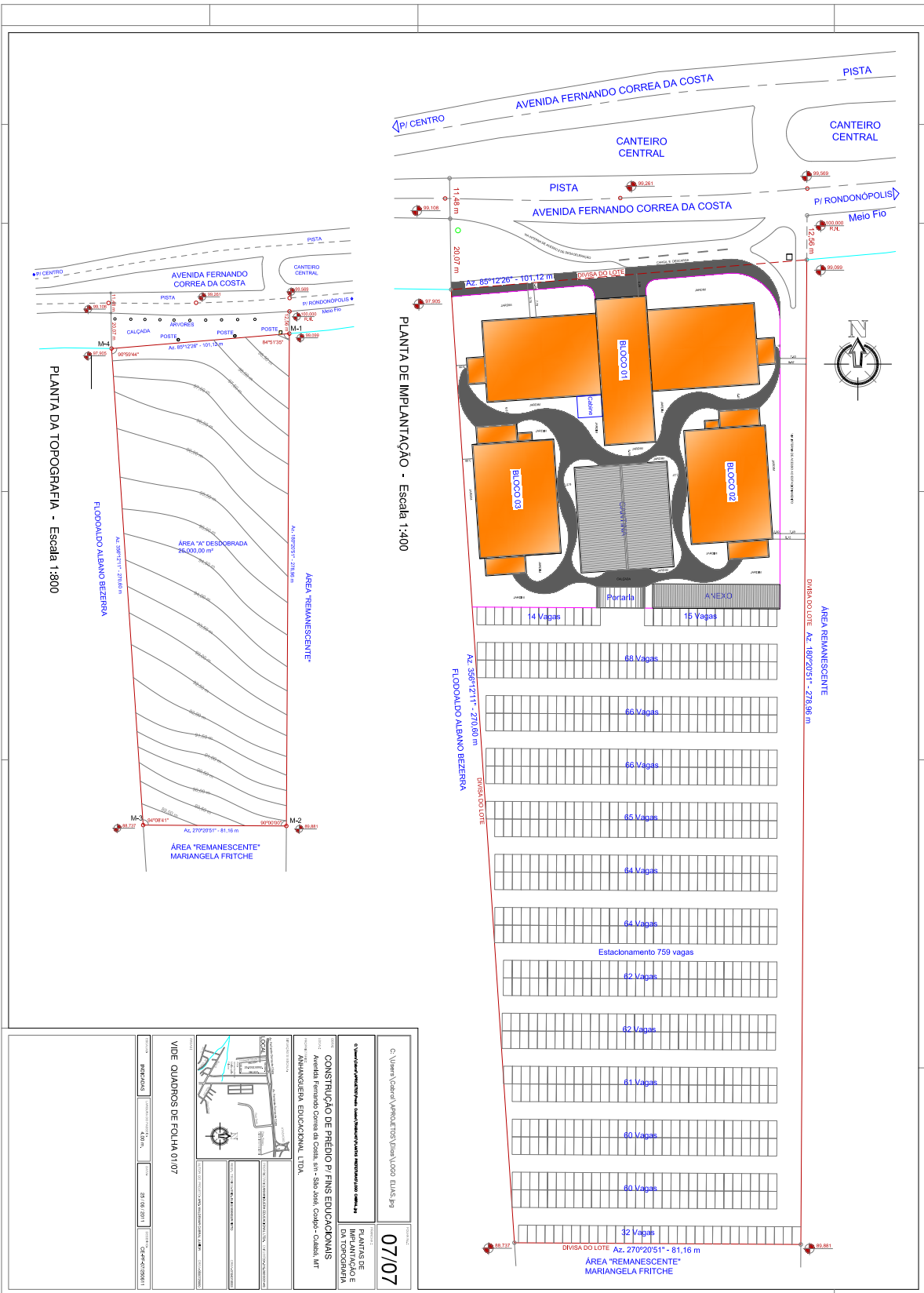
## 8.4 SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA DESCARGAS ATMOSFÉRICAS - SPDA

Conforme projeto específico

## 9 DECLARAÇÕES FINAIS

9.1 A obra obedecerá à boa técnica, atendendo às recomendações da ABNT e das Concessionárias locais.

9.2 A obra será entregue completamente limpa, com cerâmicas e azulejos totalmente rejuntados e lavados, com aparelhos, vidros, bancadas e peitoris isentos de respingos. As instalações serão ligadas definitivamente à rede pública existente, sendo entregues devidamente testadas e em perfeito estado de funcionamento.



PLANTA DA TOPOGRAFIA - Escala 1:800

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - Escala 1:400

<p>07/07</p> <p>CONSTRUIÇÃO DE PRÉDIO P/ FINS EDUCACIONAIS</p> <p>Av. Fernando Correa da Costa, s/n - São José, Califór - Cidade, A/R</p> <p>MARIANGELA EDUCACIONAL LTDA</p>		<p>PROJETO DE ARQUITETURA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA QUENTE</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VENTILAÇÃO MECÂNICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SANEAMENTO BÁSICO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SINALIZAÇÃO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SEGURANÇA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TELEFONIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TV</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VIGILÂNCIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ZONAS DE PROTEÇÃO</p>	
<p>PROJETO DE ARQUITETURA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA QUENTE</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VENTILAÇÃO MECÂNICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SANEAMENTO BÁSICO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SINALIZAÇÃO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SEGURANÇA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TELEFONIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TV</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VIGILÂNCIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ZONAS DE PROTEÇÃO</p>		<p>PROJETO DE ARQUITETURA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA FRIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ÁGUA QUENTE</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VENTILAÇÃO MECÂNICA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SANEAMENTO BÁSICO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SINALIZAÇÃO</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE SEGURANÇA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TELEFONIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE TV</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE VIGILÂNCIA</p> <p>PROJETO DE INSTALAÇÃO DE ZONAS DE PROTEÇÃO</p>	

**ANEXO XI**

---

- Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Campinas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DESCRIPTIVO DO ORÇAMENTO E CRONOGRAMA FINANCEIRO DAS EDIFICAÇÕES DO EMPREENDIMENTO CAMPINAS

A edificação de todo o campus de Campinas está prevista para ser concluída em 60 (sessenta) meses em três fases. O cronograma de construção está diretamente ligado ao planejamento de crescimento orgânico do campus.

A primeira fase está planejada para ser concluída nos 10 (dez) primeiros meses após a liquidação do fundo (“Fase I”). Nesta fase, a Anhanguera estima atender até 2.500 (dois mil e quinhentos) alunos. Grande parte desses alunos virão dos campus FAC1 e FAC2, os quais serão fechados, a partir do início do funcionamento desta unidade.

A segunda fase do empreendimento está planejado começar no Ano 3 (três), dando início às obras no mês 30 (trinta) e com previsão de término no mês 36 (trinta e seis) (“Fase II”).

A terceira e última fase, ocorrerá no ano 5 (cinco), onde se dará início a construção no mês 54 (cinquenta e quatro), com a conclusão prevista no mês 60 (sessenta) (“Fase III”).

Após a conclusão das Fases II e III, descritas acima, espera-se que o Empreendimento Campinas comporte mais 5.148 alunos, totalizando uma capacidade de 7.648 alunos.

Dessa forma, estima-se que ao final de 5 (cinco) anos o Campus alcance sua configuração final, com 4 (quatro) prédios, sendo 2 (dois) de 4 (quatro) pavimentos e outros 2 (dois) de 5 (cinco) pavimentos, com área útil total de 16.146,97 m<sup>2</sup>.

O orçamento e cronograma de toda a edificação do empreendimento de Campinas encontram-se abaixo.

Para melhor visualização das Fases de Edificação do Empreendimento Campinas, foram destacados em vermelho os meses e desembolsos que referem-se à Fase I.

Já os meses e desembolsos destacados em azul, referem-se à Fase II, enquanto os meses e desembolsos destacados em verde, referem-se à Fase III:

## Orçamento e Cronograma da Edificação do Empreendimento Campinas:

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAMPINAS - (VALORES EM R\$)											
		ANO 1											
Liquidação	dez/2011	mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12
		jan/2012	fev/2012	mar/2012	abr/2012	mai/2012	jun/2012	jul/2012	ago/2012	set/2012	out/2012	nov/2012	
GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS	200.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
GERENTE, DESPESAS GERAIS													
PROJETOS													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	150.000	70.000	40.000	40.000									
SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA													
TERRAPLENAGEM	270.000	70.000	200.000										
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	961.653	200.200	305.708	204.000	251.745								
OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.967.149		245.752	283.624	281.742	281.742							
PRE MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	5.157.226		680.000	535.500	535.500	535.500							
ESTRUTURA METÁLICA	58.144							522.948					
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.456.638			160.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	106.000	203.592		
DIVISÓRIAS (Banheiros; dry wall; salas de aula)	1.682.082				104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	320.000	406.490		
ESQUADRIAS	401.580				111.550	111.550	111.550	111.550	111.550	64.000	54.967		
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	562.790				64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	64.000	57.500		
INSTALAÇÃO SPDA	115.000										53.000		
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000					100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	117.500		
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBESTAÇÃO)	1.324.800				149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	400.000		
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'AGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	781.688				150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	181.688		
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242			150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	107.242			
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	3.710.157					1.060.000	1.060.000	1.060.000	1.060.000	960.000	630.057		
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800					200.000	200.000	200.000	200.000	296.900			
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>21.555.949</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>	70.000	120.000	450.200	1.391.460	1.343.124	1.698.487	3.022.292	2.727.998	2.271.214	1.886.793	0	0	0
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>	70.000	190.000	640.200	2.031.660	3.374.784	5.073.271	8.095.564	10.823.562	13.094.776	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570
% DO VGI LIBERADO	0%	0,3%	3,0%	9,4%	15,7%	23,5%	37,6%	50,2%	60,7%	69,5%	69,5%	69,5%	69,5%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>	21.485.949	21.365.949	20.915.749	19.524.289	18.181.165	16.482.677	13.460.385	10.732.387	8.461.172	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379
% DO VGI EM ESCROW	99,7%	99,1%	97,0%	90,6%	84,3%	76,5%	62,4%	49,8%	39,3%	30,5%	30,5%	30,5%	30,5%

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

Fase I

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAMPINAS - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 2											
		mês 13 dez/2012	mês 14 jan/2013	mês 15 fev/13	mês 16 mar/13	mês 17 abr/13	mês 18 mai/13	mês 19 jun/13	mês 20 jul/13	mês 21 ago/13	mês 22 set/13	mês 23 out/13	mês 24 nov/13
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000												
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	150.000												
<b>SERVICIOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	270.000												
FUNDAÇÕES (ESTACAS / BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	961.653												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.967.149												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	5.157.226												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.456.638												
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.682.082												
ESQUADRIAS	401.580												
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	562.790												
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTAÇÃO)	1.324.800												
SERVICIOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'AGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	781.688												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242												
ADEQUAÇÃO VÁRIA	3.710.157												
SERVICIOS COMPLEMENTARES	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>21.555.949</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL)<sup>2</sup></b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>	<b>70,6%</b>
% DO VGI LIBERADO	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%
% DO VGI EM ESCROW													

<sup>1</sup> Valor Global do investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAMPANAS - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 3											
		mês 25 dez/2013	mês 26 jan/14	mês 27 fev/14	mês 28 mar/14	mês 29 abr/14	mês 30 mai/14	mês 31 jun/14	mês 32 jul/14	mês 33 ago/14	mês 34 set/14	mês 35 out/14	mês 36 nov/14
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000												
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	150.000												
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	270.000												
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	961.653												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.967.149												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	5.157.226												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS;		145.715	145.715										
REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.456.638	293.472	293.472										
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.682.082												
ESQUADRIAS	401.580												
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	562.790												
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTACÃO)	1.324.800												
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	781.688												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	3.710.157												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>21.555.949</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGI)L <sup>2</sup>		14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570	14.981.570
% DO VGI LIBERADO		70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%	70,6%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>		6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379	6.574.379
% DO VGI EM ESCROW		29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAMPINAS - (VALORES EM R\$)													
ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 4											
		mês 37 dez/2014	mês 38 jan/15	mês 39 fev/15	mês 40 mar/15	mês 41 abr/15	mês 42 mai/15	mês 43 jun/15	mês 44 jul/15	mês 45 ago/15	mês 46 set/15	mês 47 out/15	mês 48 nov/15
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000												
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	150.000												
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	270.000												
FUNDAÇÕES (ESTACAS / BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	961.653												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.967.149												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	5.157.226												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.456.638												
DIVISÓRIAS (Banheiros; dry wall; salas de aula)	1.682.082												
ESQUADRIAS	401.580												
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	562.790												
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBESTAÇÃO)	1.324.800												
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO; CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	781.688												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	3.710.157												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>21.555.949</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
TOTAL DO PERÍODO (Previsão) <sup>1</sup>	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIIL)<sup>2</sup></b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>
<b>% DO VGI LIBERADO</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>
<b>ESCROW ACCOUNT<sup>3</sup></b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>	<b>3.302.190</b>
<b>% DO VGI EM ESCROW</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>	<b>13,9%</b>

<sup>1</sup> Valor Global do investimento liberado mensalmete

<sup>2</sup> Valor Global do investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CAMPINAS - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 5											
		mês 49 dez/2015	mês 50 jan/16	mês 51 fev/16	mês 52 mar/16	mês 53 abr/16	mês 54 mai/16	mês 55 jun/16	mês 56 jul/16	mês 57 ago/16	mês 58 set/16	mês 59 out/16	mês 60 nov/16
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000						10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	150.000												
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	270.000												
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	961.653												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.967.149						145.715	145.715					
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	5.157.226						293.472	293.472					
ESTRUTURA METÁLICA	58.144									14.536			
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.456.638						70.000	80.000	80.000	80.000	24.523		
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.682.082									100.000	100.000		173.796
ESQUADRIAS	401.580									44.620	44.620		
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	562.790									25.000	25.000		25.001
INSTALAÇÃO SPDA	115.000										28.750		
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000									50.000	50.000		26.500
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTAÇÃO)	1.324.800							40.000	40.000	40.000	40.000		59.400
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	781.688												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	3.710.157												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>21.555.949</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>		0	0	0	0	0	449.187	519.187	594.187	599.383	464.156	467.293	208.797
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>		18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.253.759	18.702.946	19.222.133	19.816.320	20.415.703	20.879.859	21.347.152	21.555.949
% DO VGI LIBERADO		86%	86%	86%	86%	86%	87%	89%	92%	95%	97%	99%	100%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>		3.302.190	3.302.190	3.302.190	3.302.190	3.302.190	2.853.003	2.333.816	1.739.629	1.140.246	676.090	208.797	(0)
% DO VGI EM ESCROW		13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,9%	13,2%	10,8%	8,1%	5,3%	3,1%	1,0%	0,0%

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

■ Fase III

**ANEXO XII**

---

- Cronograma Físico Financeiro Preliminar do Empreendimento Cuiabá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DESCRITIVO DO ORÇAMENTO E CRONOGRAMA FINANCEIRO DAS EDIFICAÇÕES DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ

A edificação de todo o campus de Cuiabá está prevista para ser concluída em 60 (sessenta) meses em três fases. O cronograma de construção está diretamente ligado ao planejamento de crescimento orgânico do campus.

A primeira fase está planejada para ser concluída nos 10 (dez) primeiros meses após a liquidação do fundo (“Fase I”). Nesta fase, a Anhanguera estima atender até 2.345 (dois mil, trezentos e quarenta e cinco) alunos.

A segunda fase do empreendimento está planejado começar no Ano 2 (dois), dando início às obras no mês 17 (dezesete) e previsão de término no mês 23 (vinte e três) (“Fase II”).

A terceira e última fase, ocorrerá no ano 5 (cinco), onde se dará início a construção no mês 54 (cinquenta e quatro) e terminando no mês 60 (sessenta) (“Fase III”).

Após a conclusão das Fases II e III, descritas acima, espera-se que o Empreendimento Campinas comporte mais 3.412 alunos, totalizando uma capacidade de 5.500 alunos.

Dessa forma, estima-se que ao final de 5 (cinco) anos o Campus alcance sua configuração final, com 3 (três) prédios de 4 (quatro) pavimentos, com área útil total de 15.326 m<sup>2</sup> e 9.714 m<sup>2</sup> de área útil.

O orçamento e cronograma de toda a edificação do empreendimento de Campinas encontram-se abaixo.

Para melhor visualização das Fases de Edificação do Empreendimento Campinas, foram destacados em vermelho os meses e desembolsos que referem-se à Fase I.

Já os meses e desembolsos destacados em azul, referem-se à Fase II, enquanto os meses e desembolsos destacados em verde referem-se à Fase III:

## Orçamento e Cronograma da Edificação do Empreendimento Cuiabá:

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 1											
		ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ - (VALORES EM R\$)											
		mês 1 dez/2011	mês 2 jan/2012	mês 3 fev/2012	mês 4 mar/2012	mês 5 abr/2012	mês 6 mai/2012	mês 7 jun/2012	mês 8 jul/2012	mês 9 ago/2012	mês 10 set/2012	mês 11 out/2012	mês 12 nov/2012
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>	200.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	225.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>	110.400	10.400	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
TERRAPLENAGEM	911.490	400.000	400.000	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490	511.490
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)													
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>	1.748.577	240.000	280.000	280.000	280.000	160.000	194.289	194.289	194.289	194.289	194.289	194.289	194.289
ALVENARIA ESTRUTURAL	4.695.555	680.000	580.000	580.000	580.000	580.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000	380.000
PRE MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	58.144												29.072
ESTRUTURA METÁLICA													
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.338.091	160.000	160.000	160.000	160.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	69.046
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.495.184					104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	104.000	340.000
ESQUADRIAS	356.960					89.240	89.240	89.240	89.240	89.240	89.240	89.240	199.592
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	503.647					50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	51.823
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												57.500
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000												61.000
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTAÇÃO)	1.235.100					119.600	119.600	119.600	119.600	119.600	119.600	119.600	400.000
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	507.413					105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	105.000	87.413
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242					155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	82.242
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	1.575.397					155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	155.000	75.397
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800					220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	256.900
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>17.833.000</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsão) <sup>1</sup>	125.000	60.400	560.000	1.596.490	1.185.000	1.289.600	2.133.129	1.686.617	1.709.214	893.271	0	0	0
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>	125.000	185.400	745.400	2.341.890	3.526.890	4.816.490	6.949.619	8.636.236	10.345.450	11.238.721	11.238.721	11.238.721	11.238.721
% DO VGI LIBERADO	0%	0,7%	1,0%	13,1%	19,8%	27,0%	39,0%	48,4%	58,0%	63,0%	63,0%	63,0%	63,0%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>	17.708.000	17.647.600	17.087.600	15.491.110	14.306.110	13.016.510	10.883.381	9.196.764	7.487.550	6.594.279	6.594.279	6.594.279	6.594.279
% DO VGI EM ESCROW	100,0%	99,3%	99,0%	86,9%	80,2%	73,0%	61,0%	51,6%	42,0%	37,0%	37,0%	37,0%	37,0%

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

Fase I

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ - (VALORES EM R\$)													
ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 2											
		mês 13 dez/2012	mês 14 jan/2013	mês 15 fev/13	mês 16 mar/13	mês 17 abr/13	mês 18 mai/13	mês 19 jun/13	mês 20 jul/13	mês 21 ago/13	mês 22 set/13	mês 23 out/13	mês 24 nov/13
GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS	200.000												
GERENTE, DESPESAS GERAIS		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
PROJETOS													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	225.000												
SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA													
TERRAPLENAGEM	110.400												
FUNDAÇÕES (ESTACAS / BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	911.490												
OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.748.577	150.000					137.144						
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	4.695.555	293.472					293.472						
ESTRUTURA METÁLICA	58.144							14.536					
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.338.091						80.000				24.523		
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.495.184										100.000		173.796
ESQUADRIAS	356.960										44.620		
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	503.647						25.000				25.000		25.001
INSTALAÇÃO SPDA	115.000										28.750		
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTAÇÃO)	506.000						50.000				26.500		
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'AGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	1.235.100						40.000				40.000		59.400
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	507.413												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	857.242												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.575.397												
	1.393.800												
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)	17.833.000												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>		0	0	0	0	453.472	523.472	585.616	599.383	464.156	467.243	208.797	0
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>		11.238.721	11.238.721	11.238.721	11.238.721	11.692.193	12.215.665	12.801.282	13.400.665	13.864.821	14.332.063	14.540.860	14.540.860
% DO VGI LIBERADO		63,0%	63,0%	63,0%	63,0%	65,6%	68,5%	71,8%	75,1%	77,7%	80,4%	81,5%	81,5%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>		6.594.279	6.594.279	6.594.279	6.594.279	6.140.807	5.617.335	5.031.718	4.432.335	3.968.179	3.500.937	3.292.140	3.292.140
% DO VGI EM ESCROW		37,0%	37,0%	37,0%	37,0%	34,4%	31,5%	28,2%	24,9%	22,3%	19,6%	18,5%	18,5%

<sup>1</sup> Valor Global do investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

Fase II

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	ANO 3												
	Estimativa de Valores	mês 25 dez/2013	mês 26 jan/14	mês 27 fev/14	mês 28 mar/14	mês 29 abr/14	mês 30 mai/14	mês 31 jun/14	mês 32 jul/14	mês 33 ago/14	mês 34 set/14	mês 35 out/14	mês 36 nov/14
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000												
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	225.000												
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	110.400												
FUNDAÇÕES (ESTACAS / BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	911.490												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.748.577												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	4.695.555												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS; REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.338.091												
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.495.184												
ESQUADRIAS	356.960												
INSTALAÇÕES HIDRAULICAS	503.647												
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTACÃO)	506.000												
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	1.235.100												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	507.413												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	857.242												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.575.397												
	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>17.833.000</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860
% DO VGI LIBERADO	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140
% DO VGI EM ESCROW	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%

<sup>1</sup> Valor Global do investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 4											
		mês 37 dez/2014	mês 38 jan/15	mês 39 fev/15	mês 40 mar/15	mês 41 abr/15	mês 42 mai/15	mês 43 jun/15	mês 44 jul/15	mês 45 ago/15	mês 46 set/15	mês 47 out/15	mês 48 nov/15
<b>GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS</b>													
GERENTE, DESPESAS GERAIS	200.000												
<b>PROJETOS</b>													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	225.000												
<b>SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA</b>													
TERRAPLENAGEM	110.400												
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	911.490												
<b>OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO</b>													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.748.577												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	4.695.555												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO; PISOS;	1.338.091												
REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.495.184												
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	356.960												
ESQUADRIAS	503.647												
INSTALAC'ES HIDRÁULICAS	115.000												
INSTALAÇÃO SPDA	506.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA	1.235.100												
E SUBSTAÇÃO)													
SERVIÇOS:ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA	507.413												
D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	857.242												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	1.575.397												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	1.393.800												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	17.833.000												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>		14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL)<sup>2</sup></b>		81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%
% DO VGI LIBERADO		3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>		18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%	18,46%
% DO VGI EM ESCROW													

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

ORÇAMENTO E CRONOGRAMA DA EDIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO CUIABÁ - (VALORES EM R\$)

ESPECIALIDADES	Estimativa de Valores	ANO 5											
		mês 49 dez/2015	mês 50 jan/16	mês 51 fev/16	mês 52 mar/16	mês 53 abr/16	mês 54 mai/16	mês 55 jun/16	mês 56 jul/16	mês 57 ago/16	mês 58 set/16	mês 59 out/16	mês 60 nov/16
GERENCIAMENTO DE PROJETOS E OBRAS	200.000												
GERENTE, DESPESAS GERAIS													
PROJETOS													
PROJETOS (Arquitetura; Fundações; estrutura; instalações; etc.)	225.000												
SERVIÇOS PRELIMINARES/INFRAESTRUTURA													
TERRAPLENAGEM	110.400												
FUNDAÇÕES (ESTACAS/ BLOCOS DE FUNDAÇÃO)	911.490												
OBRAS CIVIS/INSTALAÇÕES PRÉDIO													
ALVENARIA ESTRUTURAL	1.748.577												
PRÉ MOLDADOS (ESCADAS E LAJES)	4.695.555												
ESTRUTURA METÁLICA	58.144												
ACABAMENTOS (IMPERMEABILIZAÇÃO: PISOS;													
REVESTIMENTOS; FORRO; PINTURA)	1.338.091												
DIVISÓRIAS (Banheiros;dry wall; salas de aula)	1.495.184												
ESQUADRIAS	356.960												
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	503.647												
INSTALAÇÃO SPDA	115.000												
INSTALAÇÕES INCÊNDIO	506.000												
INSTALAÇÕES ELÉTRICAS (INCLUSO CABINE PRIMÁRIA E SUBSTACÃO)	1.235.100												
SERVIÇOS ÁREA EXTERNA (PAVIMENTAÇÃO;CAIXA D'ÁGUA; ILUMINAÇÃO;ETC)	507.413												
EDIFÍCIOS ANEXOS (PORTARIA;CANTINA; ANEXO)	857.242												
ADEQUAÇÃO VIÁRIA	1.575.397												
SERVIÇOS COMPLEMENTARES	1.393.800												
<b>VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO (VGI)</b>	<b>17.833.000</b>												
TOTAL DO PERÍODO (Previsto) <sup>1</sup>		0	0	0	0	0	443.472	523.472	585.616	599.383	464.156	467.243	208.797
VALOR GLOBAL DO INVESTIMENTO LIBERADO (VGIL) <sup>2</sup>		14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.540.860	14.984.333	15.507.805	16.093.421	16.692.804	17.156.960	17.624.203	17.833.000
% DO VGI LIBERADO		81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	81,5%	84,0%	87,0%	90,2%	93,6%	96,2%	98,8%	100,0%
ESCROW ACCOUNT <sup>3</sup>		3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	3.292.140	2.848.667	2.325.195	1.739.579	1.140.196	676.040	208.797	(0)
% DO VGI EM ESCROW		18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	18,5%	16,0%	13,0%	9,8%	6,4%	3,8%	1,2%	0,0%

<sup>1</sup> Valor Global do Investimento liberado mensalmente

<sup>2</sup> Valor Global do Investimento liberado acumulado

<sup>3</sup> VGI - VGI liberado

Fase III