

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Oferta pública de distribuição de 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) cotas escriturais e nominativas da 1ª (primeira) emissão (respectivamente, "Oferta", "Cotas" e "Emissão" ou "1ª Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII ("Fundo"), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, por meio do mercado de balcão não organizado, sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472" e "Instrução CVM nº 400", respectivamente), com preço mínimo de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço por Cota"), totalizando a Oferta o valor total de:

R\$ 763.000.000,00

(setecentos e sessenta e três milhões de reais)*

Código ISIN das Cotas n.º BRCINOCF001

Código de Negociação n.º CINO11

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a Instrução CVM n.º 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 18.511.202/0001-63, administrado e cuja carteira de investimentos ("Carteira") é gerida pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador" e "Gestor").

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 3 de julho de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1845371, de 8 de julho de 2013. O inteiro teor do Regulamento foi posteriormente alterado e a realização da 1ª Emissão e da Oferta foram aprovadas, em 23 de setembro de 2013 por meio do "Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova - FII", registrado em 26 de setembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2109211, com segunda alteração do Regulamento realizada para prever a modificação das condições da 1ª Emissão em 05 de novembro de 2013, por meio do "Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova - FII", registrado em 05 de novembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2235014 ("Regulamento").

A Oferta será coordenada e liderada pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, atuando nesta qualidade como coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de coordenador da Oferta ("Banco Bradesco BBI") e o BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de coordenador da Oferta ("BB-Banco de Investimento") e em conjunto com o Banco Bradesco BBI e o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores") e a Oferta é estruturada pela Zogbi Mauá Soluções Financeiras e Imobiliárias Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.297.481/0001-41, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 ("Zogbi Mauá") em conjunto com os Coordenadores ("Estruturadores"). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e aderentes às regras de participação e liquidação da BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA") para participar da Oferta, contratadas pelo Coordenador Líder ("Participantes Especiais" e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, a aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2 S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.980.045/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, CEP 04543-011 ("REC LOG 2"), detentora de 100% (cem por cento) das quotas de emissão da BRC VII Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, CEP 04543-011 ("BRC VII") e em conjunto com a REC LOG 2, doravante denominadas "Participações Societárias") esta última detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o empreendimento imobiliário comercial localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 43034 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ("Empreendimento") e exploração do Empreendimento de bens e direitos a ele relacionados, principalmente por meio da exploração do direito real de superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento conferido à Petróleo Brasileiro S.A. - Petróbras, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida República do Chile, 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01 ("Petrobras") pela BRC VII por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrada em 23 de dezembro de 2005, re-ratificada em 19 de janeiro de 2007, vigente e que atualmente tem como partes a BRC VII, na qualidade de proprietária, e a Petrobras, na qualidade de superficiária, pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 5 de outubro de 2007, renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a exclusivo critério da Petrobras, nos termos do referido instrumento ("Direito Real de Superfície" e "Escritura de Superfície", respectivamente), sendo que os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo uma política de investimento que vise proporcionar a seus cotistas ("Cotistas") uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração do Empreendimento e especialmente em decorrência da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento.

Adicionalmente, o Fundo poderá, a critério do Administrador e observados os limites previstos no Regulamento, alocar seus recursos na aquisição de (i) letras de crédito imobiliário, (ii) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras (abaixo definida) em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (iii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (v) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) de liquidez compatível com a necessidade de recursos pelo Fundo observado que a classificação de risco da emissão deverá ser (a) igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras (abaixo definida) em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum ("Ativos de Liquidez"). O Empreendimento, objeto de investimento pelo Fundo, encontra-se descrito na seção "Descrição do Empreendimento" deste Prospecto Preliminar (página 115), bem como no estudo de viabilidade constante do Anexo X a este Prospecto Preliminar.

O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V de seu Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes, sendo admitidas: (i) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, companhias seguradoras e pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação junto a clubes de investimento ("Investidores Institucionais").

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 53 A 64.

Ainda que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos da carteira de investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação de possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o investidor. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Estruturadores, do Custodiante, das Participantes Especiais e de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos. A presente Oferta não contará com classificação de risco. Ainda, não há compromisso ou garantia por parte do Administrador de que o objetivo de investimento do Fundo será atingido. O Fundo não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.

É admissível o recebimento de reservas a partir do dia 14 de novembro de 2013, para subscrição de Cotas do Fundo, as quais somente serão inscritas pelo subscritor após o início do período de distribuição. As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto Preliminar quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimento e à composição de sua Carteira, bem como às disposições deste Prospecto Preliminar e do Regulamento que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

O pedido de registro da presente Oferta foi protocolado na CVM em 15 de agosto de 2013.

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM [•] DE [•] DE [•] SOB O N.º [•]. NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472 E DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400.

A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO FOI DEFERIDA PELA CVM EM 1º DE OUTUBRO DE 2013, SOB O N.º OFÍCIO/CVM/SING/IE/P Nº 3389/2013, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 472.

O PEDIDO DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS INTEGRALIZADAS NO MERCADO DE BOLSA ADMINISTRADO PELA BM&FBOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS FOI DEFERIDO EM [DIA] DE [MÊS] DE 2013.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para informações adicionais sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Regras de Tributação do Fundo", na página 95 deste Prospecto Preliminar.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, aos Coordenadores e/ou à CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas Seniores e/ou das Cotas Subordinadas Mezanino não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, do Administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços do Fundo.

COORDENADOR LÍDER, ADMINISTRADOR, GESTOR E ESTRUTURADOR COORDENADOR E ESTRUTURADOR COORDENADOR E ESTRUTURADOR ESTRUTURADOR



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

AVALIADORA DO EMPREENHIMENTO

PARTICIPANTE ESPECIAL



*Considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TUDO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO É, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

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

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES, DOS ESTRUTURADORES, DO CUSTODIANTE, DAS PARTICIPANTES ESPECIAIS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS DO FUNDO TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X A ESTES PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	5
Definições	7
Resumo das Características da Oferta	22
2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	29
Características da Oferta	31
<i>A Oferta</i>	31
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta</i>	31
<i>Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo</i>	32
<i>Público alvo</i>	32
<i>Prazo</i>	32
<i>Distribuição Pública das Cotas aos Investidores</i>	32
<i>Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais</i>	34
<i>Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais</i>	37
<i>Distribuição após o Período de Reserva</i>	38
<i>Integralização, Liquidação, Negociação e Rendimentos das Cotas</i>	39
<i>Subscrição e integralização das Cotas</i>	39
<i>Inadequação de investimento</i>	41
<i>Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta</i>	41
<i>Suspensão e cancelamento da Oferta</i>	42
<i>Regime de distribuição das Cotas</i>	42
<i>Formador de Mercado</i>	42
<i>Instituições Participantes da Oferta</i>	42
<i>Registro da Oferta</i>	43
<i>Publicação de Informações sobre a Oferta</i>	43
<i>Ativos de Liquidez</i>	43
<i>Contrato de Distribuição</i>	43
<i>Remuneração das Instituições Participantes da Oferta</i>	44
Cronograma indicativo da Oferta	46
Demonstrativo do Custo da Oferta	47
Outras Informações	47
3. FATORES DE RISCO	53
4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	65
Base legal	67
Constituição e prazo de duração	67
Público Alvo	67
Administração	67
Gestão	69
Vedações ao Administrador	69
Substituição do Administrador	69
Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração	70
Demonstrações Financeiras e Auditoria	70
Objetivo de investimento e Política de Investimento	71
Administração e exploração comercial do Empreendimento	80
Características das Cotas do Fundo	81
Emissão, distribuição, subscrição e integralização de Cotas	81

Negociação	83
Resgate, amortização das Cotas, de distribuição de resultados e reserva de caixa.....	83
Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo	85
Assembleia Geral de Cotistas.....	85
Taxa de Administração e Taxa de Custódia	87
Encargos do Fundo.....	88
Liquidação do Fundo	89
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	90
Forma de divulgação de informações.....	92
Atendimento aos potenciais Investidores e Cotistas.....	92
Regras de tributação do Fundo	95
<i>Tributação dos Cotistas</i>	95
Política de Voto.....	97
Foro.....	97
5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E COORDENADORES	99
Administrador, Gestor e Coordenador Líder.....	101
6. INFORMAÇÕES SOBRE A REC LOG 2 E A BRC VII	107
7. VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO	113
8. DA CESSÃO DE SUPERFÍCIE	125
9. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	133
10. VISÃO GERAL DA LOCALIDADE E DO MERCADO IMOBILIÁRIO DO RIO DE JANEIRO/RJ.....	139
11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	145
12. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	151
ANEXOS	157
ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO.....	159
ANEXO II - REGULAMENTO	165
ANEXO III - MATRÍCULA DO EMPREENDIMENTO.....	207
ANEXO IV - ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS	215
ANEXO V - ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS	243
ANEXO VI - MODELO DE PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO	253
ANEXO VII - RECIBO DE COTAS	273
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400	277
ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM N.º 400	281
ANEXO X - LAUDO DE AVALIAÇÃO E ESTUDO DE VIABILIDADE	285

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador e Gestor	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, responsável pela administração e gestão da carteira do Fundo.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos de Liquidez	São: (i) letras de crédito imobiliário, (a) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) de liquidez compatível com a necessidade de recursos pelo Fundo observado que a classificação de risco da emissão deverá ser (a) igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (v) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum.

Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , inscrita no CNPJ sob nº 61.562.112/0001-20, com sede à Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca, São Paulo, Capital, empresa especializada, autorizada pela CVM, contratada pelo Fundo para prestação do serviço de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado relativo à Oferta, para os fins do Artigo 53 da Instrução CVM n.º 400.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Banco Bradesco BBI	BANCO BRADESCO BBI S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93.
BB-Banco de Investimento	BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.
BM&FBOVESPA	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.
Boletim de Subscrição	Comprovante de subscrição de Cotas do Fundo, assinado pelo Investidor.
BRC Securitizadora S.A. ou Securitizadora	BRC Securitizadora S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata nº. 30, conjunto 122, parte, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 08.653.753/0001-08.
BRC VII	BRC VII Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, CEP 04543-011. A BRC VII é detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento.
CADE	Conselho Administrativo de Defesa Econômica.
Capital Investido	O valor integralizado pelos Cotistas no Fundo correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor.
Carteira	A carteira de investimentos do Fundo, a qual será composta preponderantemente por: 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2 detentora de 100% (cem por cento) das quotas da BRC VII, sociedade de

propósito específico, detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento; e (ii) pelos Ativos de Liquidez. Os recursos da 1ª Emissão serão utilizados conforme descritos no Regulamento e na Seção “Destinação de Recursos”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.

CCI BRC	Significa em conjunto a CCI Série PETR nº 0001, a CCI Série PETR nº 0002, a CCI Série PETR nº 0003 e a CCI Série PETR nº 0004, as quais representam a totalidade de cédulas de crédito imobiliário fracionárias, escriturais e com garantia real emitidas pela BRC VII nos termos da escritura de emissão de CCI, celebrada em 18 de novembro de 2008 e posteriormente aditada, representativas da totalidade dos créditos imobiliários devidos pela Petrobras à Securitizadora oriundos da Escritura de Superfície.
CCI Série PETR nº 0001	Significa a CCI Série PETR n.º 0001 que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários 7ª Série e que foi vinculada pela Securitizadora aos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da Securitizadora.
CCI Série PETR nº 0002	Significa a CCI Série PETR n.º 0002 que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários 10ª Série, a qual foi cedida pela BRC VII à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série, observada a Hipótese de Resolução Parcial da CCI Série PETR nº 0002.
CCI Série PETR nº 0003	Significa a CCI Série PETR n.º 0003 de titularidade da BRC VII que representa parcela dos créditos imobiliários oriundos da Escritura de Superfície correspondente às alíquotas dos tributos incidentes sobre os pagamentos do preço da Escritura de Superfície realizados pela Petrobras e retidos na fonte por esta.
CCI Série PETR nº 0004	Significa a CCI da Série PETR n.º 0004, emitida pela BRC VII, de titularidade da BRC VII, a qual foi originada a partir do desdobramento da 2ª (segunda) CCI em virtude da verificação da Hipótese de Resolução Parcial da CCI Série PETR nº 0002.
Central Depositária BM&FBOVESPA	Central Depositária, Câmara de Compensação Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações do Segmento Bovespa da BM&FBOVESPA.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
COFINS	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
Código Anbima	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas – Fundos de Investimento.

Comissão de Distribuição

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará às Instituições Participantes da Oferta o montante total de 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras conforme as seguintes comissões:

(a) Comissão da Oferta a Investidores Institucionais: Remuneração devida aos Coordenadores em valor correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), incidentes sobre o montante da colocação das Cotas realizada aos Investidores Institucionais, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras, a ser dividida em igual proporção entre os Coordenadores, observado, observado o disposto nos itens abaixo.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais vinculados ao, ou integrantes do, mesmo grupo econômico de um determinado Coordenador, inclusive as Cotas colocadas junto aos Coordenadores, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais que estejam sob administração de integrantes do mesmo grupo econômico de um determinado Coordenador, inclusive as Cotas colocadas junto aos Coordenadores, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais na qualidade de entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização vinculadas ou patrocinadas por um determinado Coordenador, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais na qualidade de regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, se for o caso, será paga integralmente ao Coordenador Líder.

Caso haja subscrição de Cotas da Oferta pelas Vendedoras para integralização nos termos do compromisso de subscrição assumido pelas Vendedoras no contrato de compra e venda de ações celebrado entre o Fundo e as Vendedoras, não será devida a remuneração sobre as Cotas assim integralizadas pela Vendedora.

(b) Comissão da Oferta a Investidores Não Institucionais: Remuneração devida aos Coordenadores ou ao Participante Especial:

(i) no caso dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador, e à exceção do Coordenador Líder, em valor correspondente a 3% (três por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas por cada um dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador aos respectivos Investidores Não Institucionais, limitado ao montante total de 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta; e

(ii) no caso de Participante Especial, no valor correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pelo Participante Especial a Investidores Não Institucionais, pago ao Participante Especial, observado o disposto abaixo.

Em relação às Cotas colocadas por meio dos Participantes Especiais, a comissão será paga pelo Fundo ao Participante Especial de acordo com os valores e volumes de Cotas previstos acima e por eles colocados, sendo que a diferença apurada entre a comissão de colocação devida a cada Participante Especial, conforme prevista no inciso 10.3.2. do Contrato de Distribuição, e o percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), será paga direta e integralmente ao Coordenador Líder.

O saldo remanescente do montante total de 2,55% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras conforme previsto acima, e descontadas todas as comissões devidas aos Participantes Especiais e aos demais Coordenadores da Oferta conforme previstas acima, será pago direta e integralmente ao Coordenador Líder.

O cálculo e recolhimento dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões recebidas serão de responsabilidade de cada Instituição Participante da Oferta, ressalvados os impostos a serem recolhidos na fonte pelas comissões de estruturação. O Fundo será responsável pelo pagamento da taxa de serviço cobrada pela BM&FBOVESPA no que tange à Oferta, de acordo com a tabela de emolumentos vigente adotada pela BM&FBOVESPA. Desta forma, aos valores devidos pelo Fundo deverá ser acrescida a taxa de serviço da BM&FBOVESPA, de modo que as Instituições Participantes da Oferta recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso a dedução de tal taxa não fosse realizada.

As remunerações devidas ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Estruturadores e as demais Instituições Participantes da Oferta, conforme previstas no Contrato de Distribuição, e no respectivo Termo de Adesão, serão devidas pelo Fundo a partir da Data de Liquidação e serão pagas pelo Fundo em até 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a entrega pelo respectivo Coordenador ou pelo respectivo Participante Especial do extrato de colocação de Cotas ao Coordenador Líder. Para tanto, as respectivas contas deverão ser indicadas ao Coordenador Líder em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização do pagamento acima previsto.

Nenhuma outra remuneração, reembolso de despesas ou prêmio será contratados ou pagos, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou pela Instituição Administradora às Instituições Participantes da Oferta por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, e do respectivo Termo de Adesão, de modo que a remuneração das Instituições Participantes da Oferta abrange todas as despesas incorridas por estas, respectivamente, na realização da Oferta.

Todos os pagamentos resultantes das comissões decorrentes do Contrato de Distribuição a serem realizados às Instituições Participantes da Oferta serão brutos sendo certo que cada Instituição Participante da Oferta deverá recolher os respectivos impostos, ressalvados os impostos a serem recolhidos na fonte pelas comissões de estruturação.

Comissão de Estruturação

Pelos serviços de estruturação, o Fundo pagará as seguintes comissões aos Estruturadores:

A comissão de estruturação equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) incidentes sobre o valor total da Oferta será paga à Zogbi Mauá após a Data de Publicação do Anúncio de Encerramento e na data a ser definida de comum acordo entre a Zogbi Mauá e o Administrador do Fundo.

A comissão de estruturação equivalente a 0,5% (cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o valor total da Oferta, a ser dividida em igual proporção entre os Coordenadores, será devida pelo Fundo a partir da Data de Liquidação e será paga pelo Fundo em até 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a entrega pelo respectivo Coordenador do extrato de colocação de Cotas ao Coordenador Líder.

Para o pagamento das comissões de estruturação previstas acima serão utilizados recursos recebidos pelo Fundo a título de integralização de Cotas da 1ª Emissão. As comissões de estruturação acima não serão devidas aos Estruturadores caso a Oferta não seja realizada.

Conta de Liquidação	Conta de liquidação de titularidade da Central Depositária da BM&FBOVESPA, operacionalizada via Sistema de Transferência de Reservas do BACEN.
Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 7ª Série	Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado entre a Securitizadora e a BRC VII em 18 de novembro de 2008, conforme aditado, por meio do qual a BRC VII cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários 7ª Série.
Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série	Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças celebrado entre a Securitizadora e a BRC VII em 22 de abril de 2009, conforme aditado, por meio do qual a BRC VII cedeu à Securitizadora os Créditos Imobiliários 10ª Série.
Contrato de Distribuição	O “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder, os Coordenadores e a Zogbi Mauá, e ao qual poderão aderir as Participantes Especiais mediante assinatura de termo de adesão, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a distribuição das Cotas emitidas pelo Fundo. O Contrato de Distribuição está disponível na sede do Administrador.
Coordenador Líder	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 7.973, de 28 de março de 2013, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência de Finanças e Controladoria, domiciliada na Avenida Paulista, 2.300, 12º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.
Coordenadores	O Banco Bradesco BBI, o BB-Banco de Investimento e o Coordenador Líder, quando referidos em conjunto.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Créditos Imobiliários 7ª Série	Fração correspondente a 57,212664812% (cinquenta e sete inteiros, duzentos e doze milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e doze milésimos de milionésimo por cento) dos direitos creditórios decorrentes do preço da Escritura de Superfície devido pela Petrobras à Securitizadora, no valor de R\$ 361.043.848,44, em 18 de novembro de 2008, representados pela CCI Série PETR nº 0001. Os Créditos Imobiliários 7ª Série servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série da 1ª emissão da BRC Securitizadora S.A.

Créditos Imobiliários 10ª Série	Fração correspondente a 33,221600855% (trinta e três inteiros, duzentos e vinte e um milhões, seiscentos mil, oitocentos e cinquenta e cinco milésimos de milionésimo por cento) dos direitos creditórios decorrentes do preço da Escritura de Superfície devido pela Petrobras à Securitizadora, no valor de R\$ 209.646.844,16 em 22 de abril de 2009, representados pela CCI Série PETR n.º 0002, observada a Hipótese de Resolução Parcial da CCI Série PETR nº 0002.
CRI BRC	A totalidade dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª e 10ª séries da 1ª emissão da BRC Securitizadora S.A. com lastro nos créditos imobiliários oriundos do preço da Escritura de Superfície devido pela Petrobras e representados pelas CCI BRC.
CSLL	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	BANCO DO BRASIL S.A. , instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91 instituição financeira, autorizada pela CVM, contratada pelo Administrador para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, tesouraria, processamento, controladoria e escrituração de Cotas.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	A data na qual será realizada a integralização pelos Investidores Não Institucionais dos pedidos de compra de Cotas do Fundo, mediante liquidação financeira de todos os Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais, e, se for o caso, Boletins de Subscrição. A Data de Liquidação deverá ocorrer no 1º (primeiro) dia útil após o Período de Alocação para os Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva ou manifestaram intenção de investimento durante o Período de Reserva. Para mais informações acerca da liquidação financeira, veja a seção “Integralização, Liquidação, Negociação e Rendimentos das Cotas” na página 39 deste Prospecto Preliminar.
Dia útil	Para fins do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados de âmbito nacional; (iii) feriados do calendário financeiro; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA.

Direito Real de Superfície	Direito real de superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento conferido à Petrobras pela BRC VII por meio da Escritura de Superfície, pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 05 de outubro de 2007, renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a exclusivo critério da Petrobras, nos termos da Escritura de Superfície.
Empreendimento	Empreendimento imobiliário comercial, construído no imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 43034 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Escritura de Superfície	Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrada em 23 de dezembro de 2005, re-ratificada em 19 de janeiro de 2007, e que atualmente tem como partes a BRC VII Cidade Nova, na qualidade de proprietária, e a Petrobras, na qualidade de superficiária.
Estruturadores	A Zogbi Mauá em conjunto com os Coordenadores.
Estudo de Viabilidade	O estudo inicial de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo elaborado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda.
FII	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos nos termos da Lei n.º 8.668/93 e da Instrução CVM n.º 472.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Resolução do CMN n.º 2.907, de 29 de novembro de 2001, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 472.
Hipótese de Resolução Parcial da CCI Série PETR nº 0002	Hipótese de resolução parcial da cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série prevista no Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série, verificada em razão dos recursos captados pela Securitizadora por meio da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários da 10ª série da 1ª emissão da BRC Securitizadora S.A. terem sido inferiores ao valor necessário à aquisição da totalidade da CCI Série PETR nº 0002, conforme o respectivo procedimento de <i>bookbuilding</i> . Diante de sua verificação, a CCI Série PETR nº 0002 foi desdobrada de modo a originar a CCI Série PETR nº 0004, representativa da parcela dos Créditos Imobiliários 10ª Série objeto da resolução parcial da cessão, atualmente representada pela CCI Série PETR nº 0004, nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série, que retornou à titularidade da BRC VII, não integrando, por consequência, o patrimônio separado dos certificados de recebíveis imobiliários da 10ª série da 1ª emissão da BRC Securitizadora S.A.
IGP-DI/FGV	Índice Geral de Preços, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IGP-M/FGV	<p>Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.</p> <p>Para os fins do presente Prospecto e do Regulamento, na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado o IGP-DI/FGV, e na impossibilidade de utilização deste o INPC/IBGE, e na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletir a inflação do período.</p>
INPC/IBGE	<p>Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.</p>
Instituições Financeiras de Primeira Linha	<p>Instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.</p>
Instituições Participantes da Oferta	<p>Em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores e as Participantes Especiais.</p>
Instrução CVM n.º 400	<p>Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações, a qual dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.</p>
Instrução CVM n.º 409	<p>Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, e posteriores alterações a qual dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.</p>
Instrução CVM n.º 472	<p>Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações a qual dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário.</p>
Investidores	<p>Os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, em conjunto e indistintamente, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
Investidores Institucionais	<p>Conjuntamente, (i) fundos de investimento, (ii) carteiras administradas, (iii) entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, (iv) entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, (v) entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, (vi) regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, (vii) companhias seguradoras e (viii) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.</p>

Investidores Não Institucionais	Conjuntamente, pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Justa Causa	A comprovação de que o Administrador: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor da Carteira do Fundo; (ii) descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar como gestor da Carteira do Fundo; ou (iii) teve sua intervenção ou liquidação extrajudicial, falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.
Laudo de Avaliação	Laudo de Avaliação do Empreendimento, elaborado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda., utilizado pelo Administrador para definir o Preço por Cota da 1ª Emissão.
Lei n.º 6.385/76	Lei n.º 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e posteriores alterações a qual dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a Comissão de Valores Mobiliários.
Lei n.º 8.245/91	Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
Lei n.º 8.668/93	Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações a qual dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário.
Lei n.º 9.779/99	Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações a qual altera a legislação do Imposto sobre a Renda, relativamente à tributação dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos rendimentos auferidos em aplicação ou operação financeira de renda fixa ou variável, ao Sistema Integrado de Pagamento de Impostos e Contribuições das Microempresas e das Empresas de Pequeno Porte - SIMPLES, à incidência sobre rendimentos de beneficiários no exterior, bem assim a legislação do Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI, relativamente ao aproveitamento de créditos e à equiparação de atacadista a estabelecimento industrial, do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou Relativas a Títulos e Valores Mobiliários - IOF, relativamente às operações de mútuo, e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido, relativamente às despesas financeiras.

Lei n.º 10.406/02 ou Código Civil	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações a qual Institui o Código Civil.
Lei n.º 11.033/04	Lei n.º 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações a qual altera a tributação do mercado financeiro e de capitais
Lei n.º 12.529/11	Lei n.º 12.529, de 30 de novembro de 2011, e posteriores alterações, a qual Estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica.
Novas Cotas	As novas Cotas emitidas pelo Fundo, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, cujo valor de emissão considerará: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento ou das Participações Societárias que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
Oferta de Varejo	A fração mínima de 40% (quarenta por cento) das Cotas da Oferta que será destinada a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores qualificados como Pessoas Vinculadas.
Oliveira Trust	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, instituição custodiante das CCI BRC e agente fiduciário dos CRI BRC.
Participações Societárias	100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2 ou 100% (cem por cento) das quotas da BRC VII.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e que estejam autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta, a operar em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, que sejam contratadas pelo Coordenador Líder para participar da colocação das Cotas no âmbito da Oferta exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais, mediante celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	O patrimônio líquido do Fundo, que corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Pedidos de Reserva	<p>Pedidos de reserva de Cotas objeto da Oferta que deverão ser realizados pelos Investidores que estejam interessados em investir em Cotas e que decidirem participar da Oferta, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, mediante o preenchimento de formulário específico, dentro do Período de Reserva, o qual será irrevogável e irretroatável, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Os Investidores Não Institucionais que forem pessoas jurídicas deverão celebrar pedido de reserva junto uma única Instituição Participante da Oferta, exceto junto ao Coordenador Líder. Os Investidores quando da assinatura dos Pedidos de Reserva concederão mandato para a pertinente Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do Investidor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo e o respectivo recibo de Cota.</p>
Período de Alocação	Período de 2 (dois) dias úteis no qual forem alocadas as Cotas.
Período de Distribuição	Período de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo, com duração a partir da publicação do Anúncio de Início até 31 de dezembro de 2013.
Período de Reserva	Período compreendido entre 14 de novembro de 2013 e 18 de dezembro de 2013.
Pessoas Vinculadas	Pessoa Vinculada significa qualquer pessoa que seja (i) todo e qualquer empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
Petrobras	Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida República do Chile, 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.000.167/0001-01.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	O Administrador poderá exercer amplamente o direito de voto em assembleias, reuniões e deliberações referentes aos ativos constante da Carteira do Fundo, sendo que o Administrador adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Prazo de Duração	O prazo de duração indeterminado do Fundo.
Preço por Cota	As Cotas da 1ª Emissão terão o preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Prep III Industrial	A PREP III INDUSTRIAL CO-INVESTMENT LP, sociedade constituída e existente de acordo com as leis de Delaware, com sede em 2711 Centerville Road, Suite 400, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ/MF sob nº 13.222.012/0001-02.
Primeira Emissão ou 1ª Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, a ser realizada nos termos da Instrução CVM n.º 400.
Prospecto Preliminar	Este Prospecto Preliminar e suas respectivas atualizações.
Prosperitas III FIP	A PROSPERITAS III Fundo de Investimento em Participações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.720.606/0001-18.
REC LOG 2	REC LOG 2 S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.980.045/0001-59, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, CEP 04543-011, detentora de 100% (cem por cento) das quotas BRC VII.
Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
Reserva de Caixa	A reserva a ser constituída pelo Fundo para suportar os respectivos encargos, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez, sendo que seu valor será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.
Resolução CADE Nº 2	Resolução do CADE n.º 2, de 29 de maio de 2012 a qual disciplina a notificação dos atos de que trata o artigo 88 da Lei nº 12.529, de 2011, prevê procedimento sumário de análise de atos de concentração.
Resolução CMN n.º 2.689	Resolução do CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, e posteriores alterações a qual a dispõe sobre aplicações de investidor não residente nos mercados financeiro e de capitais.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo XII do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Preliminar (página 86).
Taxa de Custódia	A taxa de custódia devida pelo Fundo, nos termos do Capítulo XII do Regulamento e conforme descrita na seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Preliminar (página 86).

Termo de Adesão ao Regulamento

Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, por meio do qual atestarão (i) que receberam exemplar do Regulamento e do Prospecto do Fundo, (ii) que tomaram ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e outros encargos do Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do Capital Investido, e (iii) que estão cientes das disposições contidas no Regulamento e no Prospecto do Fundo.

Valor Mínimo de Investimento

A subscrição inicial mínima no Fundo, por Investidor, será de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas observado o disposto no Regulamento e na Seção “Características da Oferta” (subseção “Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo”), na página 31 deste Prospecto Preliminar.

Vendedoras

A Prosperitas III FIP e a Prep III Industrial, quando denominadas em conjunto.

Zogbi Mauá

Zogbi Mauá Soluções Financeiras e Imobiliárias Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.297.481/0001-41, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2601, 5º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-000.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Valor total da Oferta	O valor da 1ª Emissão será de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), sendo que não será admitida a subscrição parcial das cotas da 1ª Emissão.
Quantidade de Cotas da Oferta	A 1ª Emissão será composta por 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas.
Preço por Cota	As Cotas da 1ª Emissão terão o preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Administrador	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , acima qualificada.
Auditor Independente	PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES , acima qualificado.
Coordenador Líder	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , acima qualificada.
Coordenadores	A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , o BANCO BRADESCO BBI e o BB-BANCO DE INVESTIMENTO , quando referidos em conjunto.
Custodiante e Escriturador	BANCO DO BRASIL S.A. , acima qualificado, contratado pelo Administrador para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, tesouraria, processamento, controladoria e escrituração de Cotas.
Gestor	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , acima qualificada.
Participantes Especiais	Instituições convidadas pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores da Oferta, para participar da Oferta, exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais, autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários e aderentes às regras de participação e liquidação da BM&FBOVESPA e do sistema de negociação do mercado de bolsa do segmento BM&FBOVESPA e disponham de banco liquidante.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas da Oferta serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei n.º 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio dos demais Coordenadores e das Participantes Especiais. Caso não seja subscrito o total de Cotas da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, entretanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o final do Período de Distribuição, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta.
Oferta	A oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.

Oferta de Varejo

A fração mínima de 40% (quarenta por cento) das Cotas da Oferta que será destinada a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores qualificados como Pessoas Vinculadas.

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

Cada Investidor, por ocasião da assinatura do Pedido de Reserva concederá mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do subscritor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo e o respectivo recibo de Cotas. No caso de distribuição de Cotas após o Período de Reserva, cada Investidor assinará o Termo de Adesão e Boletim de Subscrição, servindo o Boletim de Subscrição, em qualquer caso, como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito, sendo que cada Investidor, por ocasião da assinatura do Boletim de Subscrição, concederá mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do subscritor o respectivo recibo de Cotas.

Pela assinatura por meio físico ou eletrônico do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, o Investidor, pela pertinente Instituição Participante da Oferta, atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e demais encargos devidos pelo Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

As Cotas do Fundo serão integralizadas à vista pelo seu Valor Inicial de Emissão, que corresponde a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, em moeda corrente nacional.

Quando da celebração do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, o Investidor comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor que seja pessoa física celebre Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. A integralização das Cotas deverá ocorrer mediante procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, exceto nos casos em que o Investidor Institucional integralizar as Cotas diretamente junto ao Escriturador. Nestes casos, o Investidor comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta corrente bancária nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente tal débito em sua conta corrente, conforme as regras e procedimentos particulares de cada Instituição Participante da Oferta. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva/Boletins de Subscrição que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, promoverá o débito antecipado da intenção de investimento ou exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição.

Para fins de integralização de Cotas e pagamento, serão observados os procedimentos previstos no item (vii) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais deste Prospecto Preliminar, e no item (iv) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais deste Prospecto Preliminar. A Instituição Participante da Oferta, na Data de Liquidação, transferirá os recursos depositados pelos Investidores Não Institucionais à Conta de Liquidação, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder.

A Data de Liquidação será informada mediante publicação do Anúncio de Início, para os Investidores que realizaram Pedido de Reserva ou manifestaram intenção de investimento durante o Período de Reserva. Em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores na Data de Liquidação ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, utilizará o restante do Período de Distribuição para que as Instituições Participantes da Oferta continuem a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

A liquidação financeira das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA na Data de Liquidação, a ser informada no Anúncio de Início. A liquidação financeira das Cotas pelos Investidores Institucionais que subscreveram Cotas deverá ocorrer diretamente junto ao Escriturador,

sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data da Liquidação, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa.

Na hipótese de qualquer Investidor não efetuar, na Data de Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a ele e/ou solicitados no respectivo Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, poderão ser transferidas para outro(s) Investidor(es) e/ou subscritas por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A integralização de Cotas pelos investidores que celebrarem pedido de reserva/boletim de subscrição junto ao Coordenador Líder (Caixa Econômica Federal) será realizada mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à Caixa Econômica Federal.

O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Direitos e restrições das Cotas

As Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições e cada Cota subscrita atribuirá ao seu respectivo titular direito de voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, correspondendo cada Cota a um voto.

Os Cotistas terão direito de preferência para subscrever e integralizar Novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

Negociação

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto abaixo. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nas páginas 53 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

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

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e após a liberação

para negociação pela BM&FBOVESPA, de acordo com o disposto no Regulamento, sendo que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

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

Público-Alvo

O Fundo é destinado aos investidores em geral, exceto clubes de investimento, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito na seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento” (página 71), estejam aptos a investir nesta modalidade de FII e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

Prazo da Oferta

A Oferta será encerrada até 31 de dezembro de 2013 até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo

A distribuição pública das Cotas no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.

Valor mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas do Fundo

O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Não há limitação máxima de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 53 a 64 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação dos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV. Ainda, os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração. Para informações adicionais com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Preliminar, à página 86.

Taxa de Gestão

O Administrador exercerá as funções de gestão do Fundo, prestando os serviços de administração da Carteira do Fundo, e fará jus a uma remuneração conforme a Taxa de Administração prevista acima.

Taxa de Custódia

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Para informações adicionais com relação à Taxa de Custódia, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” deste Prospecto Preliminar, à página 86.

**Taxa de Performance,
Consultoria, Ingresso e/ou de
Saída
Política de Voto**

O Fundo não possui taxa de performance, consultoria, de ingresso e/ou de saída.

O Administrador poderá exercer amplamente o direito de voto em assembleias, reuniões e deliberações referentes aos ativos constante da Carteira do Fundo, sendo que o Administrador adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo. As decisões do Administrador quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A política de exercício do direito de voto em Assembleia a ser praticada pela Instituição Administradora, na qualidade de gestora, referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.caixa.gov.br, acessar a opção "Investimentos", clicar na opção "Fundos de Investimentos" e selecionar "Política de Exercício de Direito de Voto de Fundos Estruturados" no quadro indispensável.

**Jornal de publicação das
informações relativas a presente
Oferta e ao Fundo**

Valor Econômico.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 3 de julho de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1845371, de 8 de julho de 2013 e a 1ª Emissão e a nova versão do Regulamento foram aprovados em 23 de setembro de 2013 por meio do “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, registrado em 26 de setembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2109211, com segunda alteração do Regulamento realizada para prever a modificação das condições da 1ª Emissão em 05 de novembro de 2013, por meio do “Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, registrado em 05 de novembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2235014.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública de 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, observado o disposto abaixo. Durante todo o Prazo de Distribuição, o preço de integralização das Cotas será o Preço por Cota.

A 1ª Emissão compreende 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas, no valor global de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM n.º 400.

A Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, a qualquer tempo, e antes do final do Período de Distribuição em se verificando a subscrição da totalidade das Cotas da presente 1ª Emissão representativas de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), considerando o Preço por Cota. Não será realizada a distribuição parcial das Cotas.

As Instituições Participantes da Oferta, sob a coordenação do Coordenador Líder, realizarão a distribuição pública das Cotas de acordo com os procedimentos estabelecidos nos regulamentos da BM&FBOVESPA e na regulamentação em vigor.

Deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas iniciais de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, ou seja, R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas, não sendo admitidas Cotas fracionárias.

Caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os Investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de liquidação do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

O Fundo entrará em funcionamento apenas se houver colocação total das Cotas objeto da Oferta até 31 de dezembro de 2013.

Valores mínimos, máximos e limites de aplicação em Cotas da 1ª Emissão do Fundo

O Valor Mínimo de Investimento é de R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas, sem prejuízo da possibilidade de o investimento pelo Investidor ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento, caso (i) ocorra excesso de demanda e rateio e (ii) seja verificado ao final do Período de Distribuição que resta um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Valor Mínimo de Investimento, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição das Cotas da 1ª Emissão. Não há limite máximo de subscrição, ou para aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas do Fundo por qualquer Investidor.

O Fundo não estabelece valor mínimo para a manutenção de investimentos no Fundo, após a primeira aplicação de cada Investidor.

Público alvo

O Fundo é destinado aos investidores em geral, exceto clubes de investimento, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V do Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes, sendo admitidas: (i) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) vedada a colocação para clubes de investimento; e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, companhias seguradoras e pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação junto a clubes de investimento.

Prazo

A Oferta será encerrada até 31 de dezembro de 2013 ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Distribuição Pública das Cotas aos Investidores

A distribuição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo será realizada na forma e condições seguintes:

(i) A colocação das Cotas será pública e em regime de melhores esforços, não sendo atribuída às Instituições Participantes da Oferta qualquer responsabilidade por eventuais Cotas não colocadas. Caso não seja subscrito o total de Cotas da Oferta, as Instituições Participantes da Oferta não se responsabilizarão pela subscrição do saldo não colocado, sendo admitida, entretanto, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até o final do Período de Distribuição, a faculdade de subscrição de Cotas pelas Instituições Participantes da Oferta;

(ii) Observado o percentual mínimo destinado à Oferta de Varejo, o restante da Oferta poderá ser integralmente direcionado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores, para Investidores Institucionais de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no Artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400;

(iii) Após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e o prazo de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, e anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, a critério dos Coordenadores observado que (a) as Participantes Especiais somente poderão realizar a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais e (b) o Coordenador Líder e os Coordenadores poderão realizar a colocação de Cotas junto a qualquer Investidor;

(iv) 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 n.º 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM n.º 400;

(v) A colocação pública das Cotas somente terá início após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização do Prospecto definitivo da Oferta aos Investidores, nos termos da Instrução CVM n.º 400 e da Instrução CVM n.º 472; e

(vi) O prazo máximo para colocação pública das Cotas é o Período de Distribuição, ou seja, a partir da publicação do Anúncio de Início até 31 de dezembro de 2013 ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas de acordo com os procedimentos estabelecidos nos regulamentos da BM&FBOVESPA, administradora e operadora do mercado no qual as Cotas serão registradas para distribuição e negociação, inclusive no mercado secundário, e na regulamentação em vigor, com observância dos seguintes requisitos:

(i) Os Investidores que decidirem participar da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, deverão manifestar suas intenções de investimento junto a uma única Instituição Participante da Oferta, nas dependências da referida Instituição Participante da Oferta ou por meio de sua página na rede mundial de computadores, mediante a manifestação de intenção de investimento e o preenchimento do Pedido de Reserva, conforme o caso, durante um único Período de Reserva, compreendido entre 14 de novembro de 2013 e 18 de dezembro de 2013 (Período de Reserva), não havendo a realização de procedimento de coleta de intenções de investimentos (*bookbuilding*) junto aos Investidores da Oferta;

(ii) Os Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta, observado o Período de Reserva descrito no item anterior, deverão manifestar intenção de investimento e poderão celebrar Pedido de Reserva junto a um único Coordenador da Oferta e os Investidores Não Institucionais que forem pessoas jurídicas deverão celebrar pedido de reserva ou boletim de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, exceto junto ao Coordenador Líder;

(iii) Serão atendidos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição de Investidores que estejam interessados na subscrição das Cotas, entendendo os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e buscando retorno de seus investimentos de risco no longo prazo; e

(iv) Deverá ser observado, ainda, que somente poderão ser subscritas quantidades mínimas iniciais de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento por Investidor, ou seja, R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas, não sendo admitidas Cotas fracionárias, ficando desde já ressalvado que se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição válidos de Investidores exceder o total das Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido.

O Período de Reserva será iniciado em 5 (cinco) dias úteis contados da disponibilização do Prospecto Preliminar. As Instituições Participantes da Oferta poderão receber pedidos de Reserva dos Investidores interessados na Oferta durante o Período de Reserva sendo que após o encerramento do Período de Reserva, da concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto definitivo, o Coordenador Líder intermediará a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM n.º 400, das normas editadas pela BM&FBOVESPA e o disposto abaixo. Todas as Instituições Participantes da Oferta participarão da distribuição pública das Cotas durante o Período de Reserva.

Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, a quantidade de pelo menos 40% (quarenta por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, fração esta correspondente à Oferta de Varejo, será colocada junto a Investidores Não Institucionais, inclusive Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, que tenham realizado Pedido de Reserva recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no §3º do Artigo 33 da Instrução CVM nº 400, fixado nos seguintes termos:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar Pedido de Reserva, irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (ix) ou (x) abaixo, mediante preenchimento do Pedido de Reserva com uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento. Os Investidores Não Institucionais que forem pessoas jurídicas deverão celebrar pedido de reserva ou boletim de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, exceto junto ao Coordenador Líder. Como condição à eficácia do Pedido de Reserva, cada Investidor Não Institucional deverá indicar no Pedido de Reserva se é ou não Pessoa Vinculada. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais titulares de conta corrente bancária nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, especialmente no que diz respeito aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis e das demais condições previstas neste Prospecto Preliminar;

(ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas

(iii) o Coordenador Líder verificará durante o Período de Alocação, compreendido entre 19 de dezembro de 2013 e 20 de dezembro de 2013 o total de Cotas objeto de Pedidos de Reserva válidos de Investidores e caso, até o final do Período de Reserva, o total de Cotas objeto de Pedidos de Reserva válidos de Investidores Não Institucionais seja igual ou inferior à quantidade de Cotas da Oferta, descontadas aquelas colocadas pelos Coordenadores junto aos Investidores Institucionais e desde que observado o mínimo de Cotas da Oferta de Varejo, conforme o disposto no item (ii) dos Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais (página 37 deste Prospecto Preliminar), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais;

(iv) caso, até o final do Período de Reserva, o total de Cotas objeto de Pedidos de Reserva válidos de Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Cotas da Oferta, descontadas aquelas colocadas pelos Coordenadores junto aos Investidores Institucionais e desde que observado o mínimo de Cotas da Oferta de Varejo, serão realizados os procedimentos de divisão e rateio de Cotas entre Investidores Não Institucionais nos termos do item (v) abaixo, ressalvada a possibilidade de o valor de investimento no Fundo por cada Investidor Não Institucional ser inferior ao Valor Mínimo de Investimento;

(v) os procedimentos de divisão e rateio observarão os seguintes critérios:

a. em primeiro lugar, será realizada a divisão igualitária e sucessiva das Cotas destinadas a Investidores Não Institucionais entre todos os Investidores Não Institucionais, desconsiderando-se as frações de Cotas, limitada ao Valor Mínimo de Investimento, ou seja, R\$ 3.000,00 (três mil reais) por Investidor Não Institucional;

b. uma vez atendido o critério de rateio descrito na alínea “a” acima, as Cotas eventualmente remanescentes serão rateadas entre todos os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao valor individual de cada Pedido de Reserva de Investidores Não Institucionais, desconsiderando-se as frações de Cotas, sendo que a quantidade de Cotas resultantes do rateio deverá representar um número inteiro, não sendo permitida a integralização de Cota fracionada;

c. após observados os procedimentos descritos nos itens (a) e (b) acima, caberá ao Coordenador Líder definir a forma de alocação discricionária das eventuais sobras de Cotas, sejam elas provenientes de falhas na liquidação e/ou sobras de rateios na alocação das ordens.

(vi) até as 11:00 horas da Data de Liquidação, observados os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa cada Investidor Não Institucional deverá realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas à respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pela Instituição Participante da Oferta junto a qual tal reserva tenha sido realizada;

(vii) caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional entregará a este, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, por meio da BM&FBovespa, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (ix) ou (x) abaixo, e a possibilidade de rateio prevista no item (v) acima, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores na Data de Liquidação, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da BM&FBovespa, aos Investidores Não Institucionais;

(viii) tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que não há possibilidade de colocação parcial das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Artigo 31 da Instrução CVM n.º 400, todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição estarão condicionados à distribuição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar até o final do Período de Distribuição sem que o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, realize com as Instituições Participantes da Oferta a subscrição do saldo não colocado, os valores até então integralizados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação desta condição, mediante crédito em conta;

(ix) caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” abaixo, o Investidor Não Institucional poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado intenção de investimento (i) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 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 (b) e (c) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Não Institucional revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta;

(x) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observadas as Seções “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” e “Suspensão e cancelamento da Oferta” abaixo, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição comunicará o Coordenador Líder, para que este informe aos Investidores Não Institucionais, o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores Não Institucionais serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta, mediante crédito em conta;

(xi) caso haja descumprimento, ou indícios de descumprimento, por qualquer Instituição Participante da Oferta, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM n.º 400, e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no Artigo 48 da Instrução CVM n.º 400, tal Instituição Participante da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, (a) deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, devendo cancelar todas as intenções de investimento e todos os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores Não Institucionais que com ela tenham realizado intenção de investimento sobre o referido cancelamento, e (b) poderá ser suspensa, por um período de até seis meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição participante em ofertas de distribuição pública coordenadas pelo Coordenador Líder. Se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do Preço por Cotas, o referido valor será devolvido acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento, mediante crédito em conta corrente;

(xii) o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiii) caso o Coordenador Líder verifique durante o Período de Alocação que não foram celebrados Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, suficientes para atingir a totalidade das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, utilizará o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro. A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada pelo Coordenador Líder exclusivamente;

(xiv) durante o período de colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a publicação do Anúncio de Encerramento, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida e se converterá em Cotas depois da publicação do Anúncio de Encerramento, quando então essas Cotas passarão a ser livremente negociadas na BM&FBOVESPA. As importâncias recebidas pelo Fundo a título de integralização de Cotas deverão ser aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme previsto no Artigo 11, §3º da Instrução CVM n.º 472. Caso a totalidade das Cotas da Oferta seja colocada durante o Período de Reserva e/ou, na Data de Liquidação, não ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, as Instituições Participantes da Oferta que tenham recebido Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional entregarão a este as Cotas do Fundo.

Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais

A quantidade de zero até 60% (sessenta por cento) das Cotas inicialmente ofertadas poderá ser colocada junto a Investidores Institucionais que tenham manifestado intenções de investimento ou realizado Pedido de Reserva de acordo com o procedimento abaixo indicado:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta deverá manifestar intenção de investimento e poderá preencher Pedido de Reserva junto a um único Coordenador, o qual será irrevogável e irretroatável, exceto pelo disposto nos itens (ix) a (x) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais acima. Como condição à eficácia do Pedido de Reserva, cada Investidor Institucional deverá indicar no referido documento se é ou não Pessoa Vinculada. Cada Coordenador somente atenderá Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores Institucionais titulares de conta corrente bancária ou nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Institucional. Os Investidores Institucionais devem ler cuidadosamente os termos e condições estipulados nos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, sem prejuízo das restrições aplicáveis e das demais condições previstas neste Prospecto Preliminar;

(ii) terão prioridade no atendimento das respectivas ordens os Investidores Institucionais que melhor atendam ao objetivo da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo este, na ocasião do encerramento do Período de Reserva, consolidar as intenções de investimento dos Investidores Institucionais e informar à BM&FBOVESPA a quantidade de Cotas alocada aos Investidores Institucionais, a seu exclusivo critério, observada a quantidade mínima de Cotas destinada à Oferta de Varejo;

(iii) até as 17:00 horas do dia útil seguinte ao encerramento do Período de Alocação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais a respectiva quantidade de Cotas alocadas e a data de integralização das Cotas dos Investidores Institucionais que manifestaram intenção de investimento, realizando Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele informado por escrito pelo Investidor Institucional ou indicado no respectivo Pedido de Reserva;

(iv) até as 11:00 horas da Data de Liquidação, as pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais, deverão realizar a integralização das Cotas observados os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa e até as 11:00 horas do 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, observados os procedimentos de liquidação do Escriturador, os demais Investidores Institucionais (a) deverão realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele inscritas ao respectivo Coordenador junto a qual tenha manifestado intenção de investimento ou realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelos Coordenadores; e (b) realizarão o investimento por meio da integralização das Cotas diretamente junto ao Escriturador, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data da Liquidação, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder;

(v) caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, o Coordenador que tenha recebido a manifestação de investimento ou o Pedido de Reserva entregará ao Investidor Institucional que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas do 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante da manifestação de investimento ou do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (ix) ou (x) acima, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, as respectivas Cotas serão entregues, por meio do Escriturador, aos Investidores Institucionais. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão observar o disposto no item (vii) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais acima em relação à entrega de recibo de Cotas do Fundo;

(vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as ordens de investimento por eles realizadas; e

(vii) serão observados em relação aos Investidores Institucionais os procedimentos previstos nos itens (ix) a (xiv) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais acima, observado que, caso até o final do Período de Distribuição a demanda supere o número de Cotas remanescentes objeto da Oferta, os Investidores Institucionais serão alocados conforme o disposto no item (ii) dos Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais acima.

As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472, e (iii) a devida integralização pelos Investidores. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco deste Prospecto Preliminar, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

A Oferta não conta com classificação de risco.

Distribuição após o Período de Reserva

Caso não tenham sido celebrados Pedidos de Reservas, durante o Período de Reserva, suficientes para atingir a totalidade das Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder poderá, após a publicação do Anúncio de Início, a seu exclusivo critério, utilizar o prazo restante do Período de Distribuição, para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então, de forma que a Oferta seja encerrada após a colocação total das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ou no término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

Nesta hipótese, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição e Termo de Adesão diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro. A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada pelo Coordenador Líder exclusivamente.

Conforme obrigação assumida pelas Vendedoras no Contrato de Compra e Venda de Ações, na hipótese de, no âmbito da Oferta, ter sido atingido o volume estabelecido de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), porém inferior ao valor total da Oferta, de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), as Vendedoras, ou qualquer empresa dos seus respectivos grupos econômicos, poderão subscrever e integralizar as Cotas remanescentes da Emissão, e não menos do que isso, de modo que as Vendedoras passarão a ser Cotistas do Fundo.

Caso as Vendedoras venham a subscrever e integralizar, direta ou indiretamente, Cotas do Fundo, a participação de Cotistas que sejam também sócios do Empreendimento poderá, em tese, superar 25% (vinte e cinco por cento) no âmbito da Oferta. Todavia, ainda que cada uma das Vendedoras possua mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, adquiridas pela efetiva subscrição e integralização de Cotas no Fundo, ainda assim não haverá a cumulação das posições de Cotista e sócio do Empreendimento, por ocasião da data de pagamento de rendimento aos Cotistas, pois o Fundo passará a ser o único titular do Empreendimento a partir da concessão de registro de funcionamento do Fundo e cada uma das Vendedoras assumirá apenas a figura de Cotista, não sujeitando o Fundo à tributação das pessoas jurídicas quando do pagamento de rendimentos aos Cotistas. Do mesmo modo, as Vendedoras não são incorporadoras do Empreendimento, vez que este não foi submetido ao regime de incorporação imobiliário nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme posteriormente alterada, razão pela qual não haverá a cumulação de tal posição com a posição de Cotista.

Caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os Investidores dos recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de liquidação do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes; e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima. Neste caso, não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em Ativos de Liquidez, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Integralização, Liquidação, Negociação e Rendimentos das Cotas

A Oferta contará com processo de liquidação via BM&FBOVESPA na Data de Liquidação.

A liquidação dos pedidos de compra de Cotas se dará na Data de Liquidação, que será posterior ao (i) Anúncio de Início e ao (ii) Período de Alocação, no qual forem alocadas as Cotas objeto de Pedidos de Reserva (celebrados pelos Investidores durante o Período de Reserva).

Por ocasião do encerramento do Período de Alocação, a BM&FBOVESPA informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas de Investidores em seu ambiente de liquidação, sendo certo que as Instituições Participantes da Oferta liquidarão os mesmos de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA e seus respectivos procedimentos operacionais.

As Instituições Participantes da Oferta farão a liquidação dos pedidos de compra de Cotas exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no respectivo termo de adesão, conforme o caso.

Caso após a Data de Liquidação ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas e/ou liquidadas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo residual discricionariamente, a qualquer Investidor ou a qualquer Instituição Participante da Oferta.

Nos termos da Política de Distribuição de Resultados do Fundo prevista no artigo 38 do Regulamento, o Fundo distribuirá no 8º (oitavo) dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Subscrição e integralização das Cotas

Cada Investidor, por ocasião da assinatura do Pedido de Reserva concederá mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do subscritor, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o respectivo Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo e o respectivo recibo de Cotas. No caso de distribuição de Cotas após o Período de Reserva, cada Investidor assinará o Termo de Adesão, bem como Boletim de Subscrição direta e exclusivamente com o Coordenador Líder, servindo o Boletim de Subscrição, em qualquer caso, como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito, sendo que cada Investidor, por ocasião da assinatura do Boletim de Subscrição, concederá mandato à respectiva Instituição Participante da Oferta para esta formalizar, em nome e por conta do subscritor o respectivo recibo de Cotas.

Pela assinatura por meio físico ou eletrônico do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, o Investidor, pela pertinente Instituição Participante da Oferta, atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e demais encargos devidos pelo Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

As Cotas do Fundo serão integralizadas à vista pelo seu Valor Inicial de Emissão, que corresponde a R\$100,00 (cem reais) por Cota, em moeda corrente nacional.

Quando da celebração do Pedido de Reserva e/ou do Boletim de Subscrição, o Investidor comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo. Caso o Investidor que seja pessoa física celebre Pedido de Reserva ou Boletim de Subscrição junto ao Coordenador Líder, a integralização das Cotas deverá ocorrer mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder. A integralização das Cotas deverá ocorrer mediante procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, exceto nos casos em que o Investidor Institucional e tenha celebrado Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição e tenha realizado a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador. Nestes casos, o Investidor comprometer-se-á, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta corrente bancária ou nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente tal débito em sua conta corrente, conforme as regras e procedimentos particulares de cada Instituição Participante da Oferta. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva/Boletins de Subscrição que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, promoverá o débito antecipado da intenção de investimento ou exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição.

Para fins de integralização de Cotas e pagamento, serão observados os procedimentos previstos no item (vii) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais deste Prospecto Preliminar, e no item (iv) dos procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Institucionais deste Prospecto Preliminar. A Instituição Participante da Oferta, na Data de Liquidação, transferirá os recursos depositados pelos Investidores à Conta de Liquidação, devendo a BM&FBovespa reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder.

A liquidação financeira das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores será realizada via BM&FBovespa na Data de Liquidação, a ser informada no Anúncio de Início. As liquidações financeiras das Cotas do Fundo subscritas pelos Investidores Institucionais deverão ser realizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data da Liquidação, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa.

Na hipótese de qualquer Investidor não efetuar, na Data de Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a ele e/ou solicitados no respectivo Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, poderão ser transferidas para outro(s) Investidor(es) e/ou subscritas por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A integralização de Cotas pelos investidores que celebrarem pedido de reserva/boletim de subscrição junto ao Coordenador Líder (Caixa Econômica Federal) será realizada mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à Caixa Econômica Federal.

As Instituições Participantes da Oferta recomendam aos Investidores interessados em participar da Oferta que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Regulamento e as informações constantes na Seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Preliminar; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição; e (iii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição ou, se for o caso, para a realização de cadastro naquela Instituição Participante da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados por cada instituição.

Inadequação de investimento

O investimento em Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que as características do Fundo, inclusive sua Política de Investimento (nos termos do estabelecido no Regulamento), permitem que o Fundo seja classificado como um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas no ambiente em que são negociadas. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 53 a 64 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação dos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DAS COTAS.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta

O Administrador poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, o Administrador poderá modificar a Oferta, a qualquer tempo, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM n.º 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM n.º 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Pedidos de Reservas e/ou Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores dados em contrapartida às Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, em 5 (cinco) dias úteis, mediante crédito em conta corrente, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM n.º 400.

Suspensão e cancelamento da Oferta

Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM n.º 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM n.º 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) 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 será informado 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 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 n.º 400, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes.

Regime de distribuição das Cotas

A distribuição de Cotas será realizada sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio dos demais Coordenadores e das Participantes Especiais, em regime de melhores esforços, todos integrantes do sistema nacional de distribuição de valores mobiliários, legalmente habilitados a prestar o serviço de distribuição de valores mobiliários e aderentes às regras de participação e liquidação da BM&FBOVESPA e do sistema de negociação do mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA para participar da Oferta e disponham de banco liquidante.

A presente Oferta Pública das Cotas será efetuada com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; e (ii) serão atendidos quaisquer investidores interessados na aquisição das Cotas.

Formador de Mercado

Neste momento, não será realizada a contratação de uma instituição para desenvolvimento de atividade de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Após a realização da presente Oferta desde que observadas as disposições legais e o Regulamento, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Instituições Participantes da Oferta

As Cotas da Oferta serão distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400, sob o regime de melhores esforços, por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, na forma da Lei nº 6.385/76, sob responsabilidade e liderança do Coordenador Líder e o auxílio dos Coordenadores.

Adicionalmente, o Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores da Oferta, poderá convidar as Participantes Especiais para participar da Oferta, em conformidade com os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem celebrados até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.

Registro da Oferta

A Oferta foi registrada na CVM, em [●] de [●] de [●], sob n.º [●], nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

Publicação de Informações sobre a Oferta

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

Todos e quaisquer atos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder, dos Coordenadores e do Administrador: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br.

Ativos de Liquidez

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

O Fundo poderá, se necessário e a critério do Administrador, adquirir os demais ativos permitidos no artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08, na ocorrência de (a) execução de garantias dos ativos do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos dos quais o Fundo seja credor.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, conforme abaixo:

- I. Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos ativos previstos nos incisos IV, VI e VII do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472/08.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal a aquisição das Participações Societárias e indiretamente do Empreendimento e consequente obtenção de renda pelo Fundo e, indiretamente, pelos Cotistas pela exploração do Empreendimento.

Para informações sobre a Política de Investimento, ver Seção “Objetivo de Investimento e Política de Investimento”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.

Contrato de Distribuição

Por meio do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII”, o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, contratará o Coordenador Líder para liderar a distribuição de Cotas do Fundo e os Coordenadores para participar da Oferta. Os Estruturadores serão também parte do referido instrumento. O Contrato de Distribuição está disponível na sede do Administrador.

O Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores da Oferta, poderá contratar outras instituições para participar da Oferta, desde que autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, disponham de banco liquidante e aderentes às regras de participação e liquidação da BM&FBOVESPA e do sistema de negociação de mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA para participar da Oferta. A contratação das Participantes Especiais para participar exclusivamente da Oferta de Varejo será formalizada mediante adesão aos termos do Contrato de distribuição por meio de contratos específicos.

Remuneração das Instituições Participantes da Oferta

Pelos serviços de distribuição, o Fundo pagará às Instituições Participantes da Oferta o montante total de 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras conforme as seguintes comissões:

(a) Comissão da Oferta a Investidores Institucionais: Remuneração devida aos Coordenadores em valor correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), incidentes sobre o montante da colocação das Cotas realizada aos Investidores Institucionais, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras, a ser dividida em igual proporção entre os Coordenadores, observado o disposto nos itens abaixo.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais vinculados ao, ou integrantes do, mesmo grupo econômico de um determinado Coordenador, inclusive as Cotas colocadas junto aos Coordenadores, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais que estejam sob administração de integrantes do mesmo grupo econômico de um determinado Coordenador, inclusive as Cotas colocadas junto aos Coordenadores, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais na qualidade de entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização vinculadas ou patrocinadas por um determinado Coordenador, se for o caso, será paga integralmente ao respectivo Coordenador, conforme aplicável.

A Comissão da Oferta a Investidores Institucionais decorrentes da colocação de Cotas aos Investidores Institucionais na qualidade de regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, se for o caso, será paga integralmente ao Coordenador Líder.

Caso haja subscrição de Cotas da Oferta pelas Vendedoras para integralização nos termos do compromisso de subscrição assumido pelas Vendedoras no contrato de compra e venda de ações celebrado entre o Fundo e as Vendedoras, não será devida a remuneração sobre as Cotas assim integralizadas pela Vendedora.

(b) Comissão da Oferta a Investidores Não Institucionais: Remuneração devida aos Coordenadores ou ao Participante Especial:

(i) no caso dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador, e à exceção do Coordenador Líder, em valor correspondente a 3% (três por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas por cada um dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador aos respectivos Investidores Não Institucionais, limitado ao montante total de 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta; e

(ii) no caso de Participante Especial, no valor correspondente a 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas pelo Participante Especial a Investidores Não Institucionais, pago ao Participante Especial, observado o disposto abaixo.

Em relação às Cotas colocadas por meio dos Participantes Especiais, a comissão será paga pelo Fundo ao Participante Especial de acordo com os valores e volumes de Cotas previstos acima e por eles colocados, sendo que a diferença apurada entre a comissão de colocação devida a cada Participante Especial, conforme prevista no inciso 10.3.2. do Contrato de Distribuição, e o percentual de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), será paga direta e integralmente ao Coordenador Líder.

O saldo remanescente do montante total de 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta, excluído o montante de Cotas subscritas pelas Vendedoras conforme previsto acima, e descontadas todas as comissões devidas aos Participantes Especiais e aos demais Coordenadores da Oferta conforme previstas acima, será pago direta e integralmente ao Coordenador Líder.

O cálculo e recolhimento dos impostos e contribuições incidentes sobre as comissões recebidas serão de responsabilidade de cada Instituição Participante da Oferta, ressalvados os impostos a serem recolhidos na fonte pelas comissões de estruturação. O Fundo será responsável pelo pagamento da taxa de serviço cobrada pela BM&FBOVESPA no que tange à Oferta, de acordo com a tabela de emolumentos vigente adotada pela BM&FBOVESPA. Desta forma, aos valores devidos pelo Fundo deverá ser acrescida a taxa de serviço da BM&FBOVESPA, de modo que as Instituições Participantes da Oferta recebam os mesmos valores que seriam recebidos caso a dedução de tal taxa não fosse realizada.

As remunerações devidas ao Coordenador Líder, aos Coordenadores, aos Estruturadores e as demais Instituições Participantes da Oferta, conforme previstas no Contrato de Distribuição, e no respectivo Termo de Adesão, serão devidas pelo Fundo a partir da Data de Liquidação e serão pagas pelo Fundo em até 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a entrega pelo respectivo Coordenador ou pelo respectivo Participante Especial do extrato de colocação de Cotas ao Coordenador Líder. Para tanto, as respectivas contas deverão ser indicadas ao Coordenador Líder em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização do pagamento acima previsto.

Nenhuma outra remuneração, reembolso de despesas ou prêmio serão contratados ou pagos, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou pela Instituição Administradora às Instituições Participantes da Oferta por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, e do respectivo Termo de Adesão, de modo que a remuneração das Instituições Participantes da Oferta abrange todas as despesas incorridas por estas, respectivamente, na realização da Oferta.

O Coordenador Líder instruirá a BM&FBOVESPA sobre os pagamentos a serem realizados às Instituições Participantes da Oferta nos termos deste Contrato, de modo que a BM&FBOVESPA não realize qualquer compensação de valores a serem pagos ou transferidos nos termos deste Contrato contra quaisquer créditos eventualmente detidos pela BM&FBOVESPA contra o Fundo ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta. A BM&FBOVESPA não garante o cumprimento de qualquer obrigação de quaisquer das Instituições Participantes da Oferta e não assume a posição de contraparte ou de substituto de qualquer parte inadimplente.

Todos os pagamentos resultantes das comissões decorrentes do Contrato de Distribuição a serem realizados às Instituições Participantes da Oferta serão brutos sendo certo que cada Instituição Participante da Oferta deverá recolher os respectivos impostos, ressalvados os impostos a serem recolhidos na fonte pelas comissões de estruturação.

Pelos serviços de estruturação, o Fundo pagará as seguintes comissões aos Estruturadores:

A comissão de estruturação equivalente a 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) incidentes sobre o valor total da Oferta será paga à Zogbi Mauá após a Data de Publicação do Anúncio de Encerramento e na data a ser definida de comum acordo entre a Zogbi Mauá e o Administrador do Fundo.

A comissão de estruturação equivalente a 0,5% (cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o valor total da Oferta, a ser dividida em igual proporção entre os Coordenadores, será devida pelo Fundo a partir da Data de Liquidação e será paga pelo Fundo em até 05 (cinco) dias úteis da data de publicação do Anúncio de Encerramento e mediante a entrega pelo respectivo Coordenador do extrato de colocação de Cotas ao Coordenador Líder.

Para o pagamento das comissões de estruturação previstas acima serão utilizados recursos recebidos pelo Fundo a título de integralização de Cotas da 1ª Emissão. As comissões de estruturação acima não serão devidas aos Estruturadores caso a Oferta não seja realizada.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos eventos	Eventos	Data prevista⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	15/08/2013
2.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/11/2013
3.	Publicação do Aviso ao Mercado	08/11/2013
4.	Início do Período de Reserva para todos os Investidores (inclusive Pessoas Vinculadas) Início das apresentações para potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	14/11/2013
5.	Atendimento de exigências de vícios sanáveis da Oferta	05/12/2013
6.	Republicação do Aviso ao Mercado em razão de exigências das CVM e disponibilização do Prospecto Preliminar com as exigências da CVM	06/12/2013
7.	Início do prazo para desistência do Pedido de Reserva	09/12/2013
8.	Encerramento do prazo para desistência do Pedido de Reserva	13/12/2013
9.	Término do Período de Reserva para todos os Investidores (inclusive Pessoas Vinculadas)	18/12/2013
10.	Data do início do Período de Alocação ⁽²⁾	19/12/2013
11.	Data do encerramento do Período de Alocação ⁽²⁾	20/12/2013
12.	Obtenção do registro da Oferta	20/12/2013
13.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto definitivo	23/12/2013
14.	Data de Liquidação ⁽²⁾	26/12/2013
15.	Data máxima para publicação do Anúncio de Encerramento	Até 31/12/2013
16.	Início de negociação das Cotas integralizadas	Após a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM e a liberação para negociação pela BM&FBOVESPA, devendo ser observado que apenas as Cotas do Fundo integralizadas pelos Investidores poderão ser negociadas

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da BM&FBOVESPA. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400.

⁽²⁾ Após o Período de Alocação e a Data de Liquidação, em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores na Data de Liquidação e/ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá utilizar o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro. A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada pelo Coordenador Líder exclusivamente.

Demonstrativo do Custo da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R\$) ⁽¹⁾⁽²⁾	% sobre o total da Oferta ⁽¹⁾⁽²⁾
Publicações legais, apresentações a potenciais investidores e impressão de exemplares do Prospecto	R\$ 300.000,00	0,04%
Comissão de Estruturação ⁽³⁾	R\$ 7.248.500,00	0,95%
Comissão de Distribuição ^{(3) (4) (5)}	Até R\$ 19.456.500,00	Até 2,55%
Consultores legais (incluindo assessor legal para consulta ao CADE)	R\$ 300.000,00	0,04%
Taxa para registro na CVM	R\$ 82.870,00	0,01%
Taxa de registro na BM&FBOVESPA	R\$ 7.700,00	0,00%
Taxa de registro na Anbima	R\$ 75.600,00	0,01%
Taxa de liquidação BM&FBOVESPA	R\$ 276.045,00	0,04%
Outros	R\$ 341.905,00	0,04%
Total dos custos⁽¹⁾⁽²⁾	R\$ 28.089.120,00	3,68%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

⁽³⁾ Os valores são brutos, de forma que não foram acrescidos os tributos e/ou taxas incidentes, os quais deverão ser arcados pelas respectivas partes.

⁽⁴⁾ A Comissão de Distribuição poderá ser de valor inferior a R\$19.456.500,00, caso haja integralização de cotas pelos vendedores, montante este sobre o qual não incidirá Comissão de Distribuição.

⁽⁵⁾ Ainda que no caso dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador, e à exceção do Coordenador Líder, a remuneração devida seja correspondente a 3% (três por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas por cada um dos Coordenadores e/ou por empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador aos respectivos Investidores Não Institucionais, a comissão dos Coordenadores está limitada ao montante total de até 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta destinado ao pagamento às Instituições Participantes da Oferta pelos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do Capítulo "Termos e Condições da Oferta" da Seção "Características da Oferta" no item "Remuneração das Instituições Participantes da Oferta" na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Custo unitário de Distribuição(*)		
Preço por Cota (R\$)(**)	Custo por Cota (R\$)	% sobre o total da Oferta *
100,00	R\$ 3,68	3,68%

* Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

** com base no preço de emissão inicial da Cota

Outras Informações

Para esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar e do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores, dos Estruturadores, das Participantes Especiais e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto Preliminar encontra-se à disposição dos Investidores na CVM, na BM&FBOVESPA apenas para consulta e reprodução.

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Rebeca Balian / Dimitri Ojevan
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Finanças e Controladoria

At.: Srs. Almir Rogerio Gonçalves e Alexandre Gomes Vidal
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6200
Fax: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br e gepte06@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

Coordenadores

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar
São Paulo – SP
At.: Leandro de Miranda Araújo
Telefone: (11) 2178-4806
Fax: (11) 2178-4880
Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: <http://www.bradescobbi.com.br/>

Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Telefone: (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8520
E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: WWW.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

Gestor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar

São Paulo - SP

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, n.º 111 - 5º andar

Centro, Rio de Janeiro – RJ

CEP 20050-901

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza

Bela Vista, São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br → Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo

BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antonio Prado, 48, 7º Andar

Centro, São Paulo – SP

CEP 01010-901

Website: www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?idioma=pt-br

Participantes Especiais

GRADUAL CCTVM S.A.

At.: Fernanda de Lima

Av. Juscelino Kubitschek, 50 – 5º, 6º e 7º andares

Vila Nova Conceição – São Paulo - SP

CEP: 04543-000

Telefone: (11) 3372-8300

Fax: (11) 3074-1245

E-mail: fundos@gradualinvestimentos.com.br / estruturados_ib@gradualinvestimentos.com.br

Website: www.gradualinvestimentos.com.br

Link para o Prospecto: http://www.gradualinvestimentos.com.br/Resc/Upload/PDFs/Prospecto_FII_Cidade_Nova.pdf

Estruturadores

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Rebeca Balian

Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar

CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

ZOGBI MAUÁ

At.: Eduardo Magalhães Fonseca e Fabio Whitaker Vidigal
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, 5º andar, Jardim Paulistano
São Paulo - SP
CEP 01452-000
Telefone: (11) 3811-2930
E-mail: efonseca@zogbimaua.com.br e fvidigal@zogbimaua.com.br
Website: www.zogbimaua.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar
São Paulo – SP
At.: Leandro de Miranda Araújo
Telefone: (11) 2178-4806
Fax: (11) 2178-4880
Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: <http://www.bradescobbi.com.br/>
Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Telefone: (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8520
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

Consultores Legais

NEGRÃO, FERRARI, BUMLAI CHODRAUI ADVOGADOS

At.: Dr. Carlos Eduardo Peres Ferrari
Rua Fidenco Ramos, n.º 160, 6º andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP
CEP 04551-010
Tel: (11) 3047-0777
E-mail: carlos.ferrari@nfbc.com.br
Website: www.nfbc.com.br

Auditores Independentes

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

At.: Ana Masciotro
Avenida Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
São Paulo - SP
CEP 05001-903
Telefone: (11) 3674-2686
E-mail: ana.masciotro@br.pwc.com
Website: www.pwc.com.br/

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de subscrever as Cotas do Fundo, os potenciais Investidores devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente conhecidos pelo Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

- I. **Risco de o Fundo não colocar a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão:** Conforme disposto no Regulamento, existe a possibilidade de o Fundo não entrar em funcionamento, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da 1ª Emissão ou caso a CVM não autorize seu funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, o Custodiante e o Administrador deverão, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros, correção monetária ou reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Em se tratando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante do rateio acima referido.
- II. **Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo:** As cotas de FII possuem pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de tais fundos serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir o resgate de suas cotas, os titulares de cotas de FII podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Deste modo, o Investidor deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de risco com baixa liquidez no mercado secundário e que o resgates das Cotas não é admitido.
- III. **Risco de concentração de titularidade de Cotas do Fundo:** Não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma 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. Adicionalmente, conforme obrigação assumida pelas Vendedoras no Contrato de Compra e Venda de Ações, na hipótese de, no âmbito da Oferta, ter sido atingido o volume estabelecido de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), porém inferior ao valor total da Oferta, de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), as Vendedoras, ou qualquer empresa dos seus respectivos grupos econômicos, poderão subscrever e integralizar as Cotas remanescentes da Emissão, e não menos do que isso, de modo que as Vendedoras passarão a ser Cotistas do Fundo. Caso as Vendedoras venham a subscrever e integralizar, direta ou indiretamente, Cotas do Fundo, a participação de Cotistas que sejam também sócios do Empreendimento poderá, em tese, superar 25% (vinte e cinco por cento) no âmbito da Oferta. Todavia, ainda que cada uma das Vendedoras possua mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, adquiridas pela efetiva subscrição e integralização de Cotas no Fundo, ainda assim não haverá a cumulação das posições de Cotista e sócio do Empreendimento, por ocasião da data de pagamento de rendimento aos Cotistas, pois o Fundo passará a ser o único titular do Empreendimento a partir da concessão de registro de funcionamento do Fundo e cada uma das Vendedoras assumirá apenas a figura de Cotista, não sujeitando o Fundo à tributação das pessoas jurídicas quando do pagamento de rendimentos aos Cotistas. Do mesmo modo, as Vendedoras não são incorporadoras do Empreendimento, vez que este não foi submetido ao regime de incorporação imobiliário nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme posteriormente alterada, razão pela qual

não haverá a cumulação de tal posição com a posição de Cotista. Ressalta-se que, de acordo com o Inciso III e Parágrafo Único do Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos por FII ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo referido fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo referido fundo, caso tais cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

- IV. **Riscos de Concentração da Carteira:** Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- V. **Risco relativo às novas emissões de Cotas:** Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, os Cotistas deverão acompanhar as novas emissões de Cotas do Fundo que poderão ocorrer nas suas respectivas participações no Fundo. A ausência do Cotista na subscrição de Novas Cotas ensejará a diluição de sua participação no Fundo.
- VI. **Risco de desapropriação:** O Fundo investirá seus recursos preponderantemente no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, sendo que o Empreendimento está sujeito a riscos de desapropriação de iniciativa do Poder Público. Tal desapropriação, caso ocorra, poderá acarretar a perda da propriedade do imóvel representado pelo Empreendimento e, não obstante o Fundo, a REC LOG 2 e/ou a BRC VII possam pleitear as medidas administrativas e/ou judiciais para impedir, condicionar ou retardar o ato de desapropriação, bem como receber o pagamento de indenização compensatória pela desapropriação, a desapropriação poderá impactar a rentabilidade e inviabilizar a continuidade do Fundo.
- VII. **Risco imobiliário:** É a desvalorização do Empreendimento, ocasionado por, em especial, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia de forma sistêmica, (ii) mudança de zoneamento ou normas regulatórias que impactem diretamente o local do Empreendimento, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do Empreendimento (limitando sua valorização ou potencial de revenda), (iii) mudanças socioeconômicas 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 Empreendimento e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do Empreendimento em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- VIII. **Risco da Ausência de Garantia:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do Capital Investido pelos Cotistas. O Fundo não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.

- IX. **Risco de não superação das condições jurídicas e comerciais relacionadas à compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento:** A compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo está condicionada à superação de uma série de condições jurídicas e comerciais. Caso essas condições não sejam cumulativamente atendidas no prazo acordado entre o vendedor e o Fundo, operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, caso não seja atendida a totalidade dessas condições no prazo estipulado, o Fundo não poderá adquirir a totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo Administrador. As principais condições jurídicas relacionadas à compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo são: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao Empreendimento, às Vendedoras e aos sucessivos proprietários do Empreendimento nos últimos 10 (dez) anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo; (ii) apresentação, pelas Vendedoras ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o Empreendimento, vendedoras e antigos proprietários; (iii) confirmação de viabilidade jurídica a respeito da possibilidade de pré-pagamento pela BRC VII do saldo devedor dos CRI da 7ª Série da 1ª Emissão e da 10ª Série da 1ª Emissão da BRC Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), vinculados ao imóvel onde foi construído o Empreendimento, inclusive os valores necessários às respectivas multas de, custos, despesas e emolumentos necessários para a liquidação e formalização da baixa de suas garantias, de forma a permitir a averbação junto à matrícula do imóvel do Empreendimento de quitação e cancelamento de quaisquer ônus ou gravames, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária do imóvel onde foi construído o Empreendimento relativa aos CRI BRC; (iv) aprovação da aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e homologação em definitivo de tal aprovação de acordo com a Lei nº 12.529/2011; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM, após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2, observados os prazos de distribuição das Cotas do Fundo. O Fundo e as Vendedoras envidarão seus melhores esforços para atender às condições comerciais e jurídicas necessárias à realização da totalidade das ações da REC LOG 2 dentro de 180 (cento e oitenta) dias a contar de 14 de agosto de 2013. Decorrido o prazo sem que tenham sido verificadas todas as condições suspensivas (ou a sua dispensa pelo Fundo), o Contrato de Compra e Venda e seu respectivo aditivo, restarão extintos de pleno direito, salvo prévio e escrito acordo por escrito do Fundo e das Vendedoras e não criará qualquer responsabilidade ou obrigação para o Fundo ou para as Vendedoras, tampouco conferirá direito ao Fundo ou às Vendedoras a qualquer multa, reembolso ou indenização em decorrência de tal fato.
- X. **Risco referente à possibilidade de o CADE não aprovar a aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento:** A aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento foi aprovado pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) de acordo com a Lei nº 12.529/2011, nos termos do despacho da Superintendência-Geral nº 1.224, de 25 de novembro 2013, conforme Ato de Concentração nº 08700.009846/2013-52. A publicação do despacho foi realizada no Diário Oficial da União em 26 de novembro de 2013, sendo certo que no prazo de 15 (quinze) dias contado a partir da publicação da decisão da Superintendência-Geral que aprovou o Ato de Concentração nº 08700.009846/2013-52: (i) caberá recurso da decisão ao Tribunal; ou (ii) o Tribunal poderá, mediante provocação de um de seus conselheiros e em decisão fundamentada, avocar o processo para julgamento ficando prevento o conselheiro que encaminhou a provocação. Caso o CADE não aprove a aquisição pelo

Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento operar-se-á, de pleno direito, a resolução do instrumento por meio do qual foi acordada entre ambos a venda e compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, sem que seja imputada qualquer multa ou penalidade ou devida qualquer indenização recíproca. Nesse sentido, o Fundo não poderá adquirir a totalidade das ações da REC LOG 2, o que poderá acarretar a sua liquidação pelo Administrador.

- XI. **Riscos relacionados à aquisição da REC LOG 2 e da BRC VII:** Não é possível assegurar que a REC LOG 2 e a BRC VII as quais serão adquiridas pelo Fundo estejam livres de obrigações, passivos ou contingências de qualquer natureza (inclusive, sem limitação, de natureza fiscal, trabalhista, previdenciária, regulatória, civil ou comercial) decorrentes de ou relacionados a atos, fatos, eventos ou omissões relativos ou relacionados à REC LOG 2 e à BRC VII ocorridos em data anterior à aquisição da REC LOG 2 e da BRC VII pelo Fundo. Caso eventuais obrigações, passivos ou contingências venham a se materializar, e não estejam cobertas pela indenização prestada pelas Vendedoras em relação ao Fundo nos termos do Contrato de Compra e Venda e seu respectivo aditivo, o Fundo poderá ter que incorrer em custos, encargos ou despesas adicionais àquelas previstas quando de sua constituição, podendo, inclusive, ter que realizar o pagamento de referidas obrigações, passivos ou contingências. Adicionalmente, nos termos do Contrato de Compra e Venda e seu respectivo aditivo, as Vendedoras, na proporção de suas participações descritas na Seção “Informações sobre a REC LOG 2” deste Prospecto (página 107 deste Prospecto) individualmente e de forma não solidária, indenizarão e manterão o Fundo, a REC LOG 2 e a BRC VII indenidos observado o prazo de validade e determinados limites previstos no referido contrato. Caso (i) tenha decorrido o prazo de validade da indenização devida pelas Vendedoras; ou (ii) as Vendedoras não possuam recursos suficientes para o pagamento de referida indenização, o Fundo poderá ter que arcar com custos, encargos ou despesas adicionais àquelas previstas quando de sua constituição, podendo, inclusive, ter que realizar o pagamento de referidas obrigações, passivos ou contingências. Em todos os casos, a rentabilidade do Fundo poderá ser negativamente afetada de forma relevante. Para informações adicionais a respeito da indenização devida pelas Vendedoras, ver Seção “Breve Descritivo do Contrato de Compra e Venda” na página 76 deste Prospecto.
- XII. **Riscos relacionados à incorporação da REC LOG 2 na BRC VII e o procedimento de liquidação e extinção da BRC VII.** Após a transferência da totalidade das ações da REC LOG 2 ao Fundo, o Fundo pretende incorporar a REC LOG 2 na BRC VII e em seguida dissolver a BRC VII e proceder a liquidação e extinção da BRC VII. O atraso na implementação da incorporação da REC LOG 2 na BRC VII ou no procedimento de liquidação e extinção da BRC VII poderá implicar em custos adicionais para o Fundo e a incidência de tributos não esperados sobre o pagamento do preço da Cessão de Superfície, o que terá um impacto negativo na rentabilidade dos cotistas.
- XIII. **Risco de atraso no cronograma de resgate dos CRI e CCI e da aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2:** Os créditos imobiliários decorrentes da Cessão de Superfície foram cedidos pela BRC VII à Securitizadora e vinculados à operação de CRI lastreados nos referidos créditos. A BRC VII providenciará o resgate antecipado dos CRI emitidos, de modo que o Fundo passe a perceber diretamente ou indiretamente por meio das Participações Societárias a renda oriunda da Cessão de Superfície. Há o risco de que, por qualquer motivo, o resgate dos CRI pela Securitizadora e a cessão dos respectivos créditos imobiliários, direta ou indiretamente por meio das Participações Societárias, para o Fundo atrase em relação ao cronograma previsto ou não se concretize, impactando na rentabilidade do Fundo ou inviabilizando a aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo. Adicionalmente, o cronograma de desmonte dos CRI pela BRC VII e pela Securitizadora e aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo relacionados à Oferta é estimativo, estando sujeito a eventuais atrasos que podem impactar em alteração da data de aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, com a conseqüente redução da rentabilidade das Cotas do Fundo.

- XIV. **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado o Empreendimento:** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado do Empreendimento está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.
- XV. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo ao Empreendimento:** o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com a Petrobras a Cessão de Superfície e/ou realizar as futuras locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas à que se situa o Empreendimento poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a Petrobras a Cessão de Superfície e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços das unidades autônomas em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.
- XVI. **Riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo:** Tendo em vista que a Petrobras explora o Direito Real de Superfície do imóvel onde foi construído o Empreendimento, na qualidade de superficiária, conforme Escritura de Superfície, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(a) Quanto às receitas relativas à Cessão de Superfície:

O recebimento integral e tempestivo pela BRC VII na qualidade detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento dos montantes devidos em razão da Cessão de Superfície depende do cumprimento total, pela Petrobras, de suas obrigações assumidas na Escritura de Superfície. O não pagamento dos valores devidos pela Petrobras em razão da Cessão de Superfície implicará indiretamente no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que a Cessão de Superfície em favor da Petrobras será a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial da Petrobras, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos. A Escritura de Superfície poderá ser resilida ou rescindida antecipadamente e não há garantias de que a Petrobras terá recursos suficientes para honrar os pagamentos advindos dessas hipóteses de vencimento antecipado de suas obrigações (inclusive dos eventuais prêmios e indenizações), como consequência, o Fundo deixará de receber os recursos devidos pela Petrobras conforme previstos na Cessão de Superfície.

A Escritura de Superfície possui prazo de 15 (quinze) anos a contar de 05 outubro de 2007, vencendo-se, portanto, em 05 de outubro de 2022. Dessa forma, existe a possibilidade de não renovação da Escritura da Superfície pela Petrobras sendo que nesta hipótese o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários do Empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda do Empreendimento;

(b) Quanto às receitas projetadas:

As projeções de receitas do Fundo são feitas com base em estudo de viabilidade, realizado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência da Petrobras ou dos futuros superficiários ou futuros locatários ou de decisão unilateral da Petrobras ou dos futuros superficiários ou do futuro locatário de deixar o Empreendimento antes do vencimento do prazo estabelecido na Cessão de Superfície ou no respectivo contrato de locação, conforme aplicável. Adicionalmente,

a receita do Fundo poderá ser comprometida, com reflexos adversos na remuneração do Cotista, caso (i) não haja substituição imediata da Petrobras ou cessão a novos superficiários ou nova locação a novos inquilinos, quando do encerramento da Cessão de Superfície ou das futuras cessões de superfície ou dos futuros contratos de locação; (ii) ocorram cessões de superfície ou locações a valores inferiores aos projetados no referido estudo de viabilidade; ou (iii) por algum motivo, não haja cessões de superfície ou locações. As estimativas do Estudo de Viabilidade não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte dos Auditores Independentes. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Colliers International do Brasil S/C Ltda. e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas cotas do Fundo, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

(c) Quanto aos Ativos de Liquidez:

Existe o risco do Fundo não atingir a rentabilidade prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo X ao presente Prospecto Preliminar caso o Fundo não encontre Ativos de Liquidez que atendam à classificação de risco mínima, conforme prevista no Regulamento e com rentabilidade compatível à rentabilidade prevista no Estudo de Viabilidade constante do Anexo X ao presente Prospecto Preliminar, especialmente, até o prazo de 2 (dois) anos contados a partir da data de autorização pela CVM de funcionamento do Fundo, tendo em vista que a rentabilidade prevista no Anexo X ao presente Prospecto Preliminar será composta (i) pelo pagamento do preço devido pela Petrobras em razão do Direito Real de Superfície e (ii) pela rentabilidade dos Ativos de Liquidez investidos pelo Fundo.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

- XVII. **Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários do Empreendimento, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda do Empreendimento. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao Empreendimento (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- XVIII. **Risco de término antecipado da Cessão de Superfície:** A Escritura de Superfície está sujeita a determinadas hipóteses de término antecipado, o que poderá afetar as receitas do Fundo. A Escritura de Superfície poderá ser resilida ou rescindida antecipadamente e não há garantias de que a Petrobras terá recursos suficientes para honrar os pagamentos advindos dessas hipóteses de vencimento antecipado de suas obrigações (inclusive dos eventuais prêmios e indenizações), como consequência, as receitas do Fundo serão diretamente afetadas.

- XIX. **Risco de sinistro**: No caso de sinistro envolvendo a integridade física do Empreendimento, 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.
- XX. **Risco de contingências ambientais**: Apesar do Empreendimento estar situado em região urbana dotada de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, em especial os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes. Eventuais contingências ambientais no Empreendimento podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, direta ou indiretamente, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade de suas Cotas.
- XXI. **Risco inerente à propriedade do Empreendimento**: O Empreendimento ou as Participações Societárias que irá(ão) compor o patrimônio do Fundo poderá(ão) apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário do referido imóvel, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas do Fundo.
- XXII. **Risco de despesas extraordinárias**: O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto do Empreendimento, 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 do Empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.
- XXIII. **Risco de pagamento das Cotas do Fundo em ativos**: Conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Preliminar, poderá haver a liquidação do Fundo em situações predeterminadas, sendo que, em tais hipóteses, há a possibilidade do produto da liquidação ser dado em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio.
- XXIV. **Riscos tributários**: A Lei nº 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII seja isenta de tributação, desde que os FII (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; 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. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, 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 e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

- XXV. **Risco jurídico:** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos 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 atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- XXVI. **Risco de baixa liquidez dos investimentos do Fundo:** A aplicação do Fundo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliários brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Na hipótese de o Fundo necessitar ou a Assembleia Geral de Cotistas deliberar por alienar quaisquer ativos de sua Carteira, este poderá não encontrar compradores ou obter preço inferior ao esperado, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.
- XXVII. **Risco de concentração da Carteira do Fundo:** O Fundo adquirirá preponderantemente o Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio de Participações Societárias o que gerará uma concentração em sua carteira, estando este exposto aos riscos inerentes ao Empreendimento.
- XXVIII. **Risco Operacional:** Considerando que o objetivo do Fundo visa proporcionar uma remuneração adequada para o investimento advinda da exploração do Empreendimento e especialmente em decorrência da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento e, que a administração de Empreendimento poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração do Empreendimento que considere adequada.
- XXIX. **Risco de crédito:** As obrigações decorrentes dos Ativos de Liquidez estão sujeitas ao cumprimento e adimplemento pelo respectivo emissor. Eventos que venham a afetar as condições financeiras dos emissores, bem como mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, podem prejudicar a capacidade de tais emissores em cumprir com suas obrigações, o que pode trazer prejuízos ao Fundo. ESTE FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.
- XXX. **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém diretamente na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, dentre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros, ou influenciar a política fiscal vigente, poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a conseqüente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, tal como o mercado imobiliário, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral. Além destes riscos, o Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: demanda flutuante por ativos de base imobiliária; competitividade do setor imobiliário; regulamentação do setor imobiliário; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

- XXXI. **Risco de restrição na negociação**: Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da Carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- XXXII. **Inexistência de rendimento predeterminado**: O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos a seus Cotistas.
- XXXIII. **Risco relativo à rentabilidade do investimento**: O investimento em Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração e do desempenho 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 da exploração comercial do Empreendimento objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. 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 das unidades autônomas do Empreendimento, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade das referidas unidades do Empreendimento.
- XXXIV. **Risco decorrente da precificação dos ativos**: O valor dos ativos que integram a Carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento e este Prospecto Preliminar. Essas flutuações tenderão a ser maiores em virtude de o Fundo poder aplicar seus recursos em títulos, valores mobiliários e ativos de longo prazo e/ou de baixa liquidez. Em caso de queda do valor dos ativos, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados. A precificação dos Ativos de Liquidez do Fundo será realizada conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos ativos, títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.
- XXXV. **Riscos de Mercado**: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podem gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. a crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

XXXVI. **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros.

XXXVII. **Ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados ao Empreendimento podem impactar as atividades do Fundo. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração do Empreendimento integrante de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados ao Empreendimento. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

XXXVIII. **Perdas não cobertas pelos seguros contratados:** Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos ativos imobiliários, notadamente o Empreendimento, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Existe apólice de seguro vigente, a Apólice de Riscos Operacionais nº 01.96.4003397-0, que expira em 30/11/2013, a qual foi contratada em nome da Petrobras e possui limites de indenização por danos materiais, além disso, o Empreendimento deverá ser objeto de seguro, contratado pelo(s) superficiário(s) ou pelo(s) locatário(s) com relação à construção objeto do Empreendimento, conforme previsto na Cláusulas 8.1 e 8.2 da Escritura de Superfície, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os ativos imobiliários do Fundo contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que o(s) superficiário(s) ou o(s) locatário(s) contratará(ão) e manterá(ao) contratada(s) apólice(s) de seguro(s) para o Empreendimento e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger o Empreendimento de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

XXXIX. **Intervenção ou liquidação do Custodiante:** O Fundo terá conta corrente no Custodiante. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial deste, há possibilidade de os recursos ali depositados serem bloqueados e somente por via judicial serem recuperados para o Fundo, o que afetaria sua rentabilidade e poderia levá-lo a perder parte do seu patrimônio.

XL. **Conflito de interesses entre o Administrador, Gestor da carteira do Fundo e Coordenador Líder:** O Administrador, além de instituição administradora do Fundo, acumula as funções de gestor da carteira do Fundo e Coordenador Líder da Oferta. Nesse sentido, não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte do Administrador, em razão do acúmulo de funções por ela exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira.

- XLII. **Alteração do Regulamento:** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares ou por determinação da CVM. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. Nos demais casos, qualquer alteração dos dispositivos e previsões do Regulamento do Fundo dependerão de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, em quórum qualificado.
- XLIII. **Maior influência do cotista majoritário nas decisões do Fundo:** O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de Cotas emitidas pelo Fundo por um único investidor. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas. Assim, dependendo do número de Cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotistas do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.
- XLIV. **Quorum de aprovação qualificado:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas, as deliberações relativas a algumas matérias, previstas no Artigo 56 do Regulamento, dependerão de aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas. Neste sentido, as matérias de competências da Assembleia Geral de Cotistas cuja deliberação dependam de quorum qualificado, poderão não ser aprovadas caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de Cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas. Tendo em vista a existência de potencial conflito de interesses entre o Administrador do Fundo e a Petrobras, a eventual necessidade de negociação (a) de um novo contrato com a Petrobras para a utilização do Empreendimento ou (b) a respeito de alterações das condições da atual Escritura de Superfície com a Petrobras para a utilização do Empreendimento após o decurso do prazo já assegurado à Petrobras em razão do Direito Real de Superfície, deverá ser objeto de Assembleia Geral cuja deliberação depende de quórum qualificado, podendo não ser aprovado caso não estejam presentes na reunião quantidade suficiente de Cotistas, acarretando eventuais prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.
- XLV. **Risco de Governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; e (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “c”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.
- XLVI. **Risco do Fundo não ser constituído:** O Fundo será liquidado caso a totalidade das Cotas da Oferta não seja distribuída até o final do Período de Distribuição.
- XLVII. **Riscos Relacionados aos Ativos de Liquidez do Fundo:** Existe o risco do Fundo não encontrar Ativos de Liquidez para a aplicação financeira do caixa proveniente do pagamento antecipado do preço da Cessão de Superfície devida pela Petrobras que sejam compatíveis com as taxas previstas no Estudo de Viabilidade constante do anexo X do presente Prospecto Preliminar.

- XLVII. **Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta:** No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelos Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade e do Laudo de Avaliação, sendo certo que o Fundo está pleiteando o registro de constituição perante a CVM e não possui demonstrações financeiras publicadas até o presente momento.
- XLVIII. **Outros riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos às flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. O Administrador ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por (i) qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela (ii) solvência das contrapartes, (iii) pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo ou (iv) por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou resgate de Cotas do Fundo, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIAS DO ADMINISTRADOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC, PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.

4. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Os termos utilizados nesta Seção terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições” deste Prospecto Preliminar (página 7). Esta Seção traz um breve resumo dos capítulos do Regulamento, mas sua leitura não substitui a leitura cuidadosa do Regulamento.

Base legal

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei n.º 8.668/93 e a Instrução CVM n.º 472.

Constituição e prazo de duração

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu Regulamento foram aprovados por ato particular do Administrador, em 3 de julho de 2013, tendo sido o ato de constituição registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1845371, de 8 de julho de 2013 e alterado em 23 de setembro de 2013 por meio do “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, registrado em 26 de setembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2109211, com segunda alteração do Regulamento realizada para prever a modificação das condições da 1ª Emissão em 05 de novembro de 2013, por meio do “Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, registrado em 05 de novembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2235014.

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas.

Público Alvo

O Fundo é destinado aos investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V do Regulamento, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, desde que a aquisição de cotas não seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta, a verificação da adequação do investimento ao perfil de seus respectivos clientes, sendo admitidas: (i) pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, companhias seguradoras e pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação junto a clubes de investimento.

Administração

O Fundo é administrado pela Caixa Econômica Federal.

Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas e quaisquer operações necessárias, adquirir, negociar, alienar, liquidar, extinguir, transacionar com os ativos do Fundo, enfim, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e necessários à execução da política de investimentos do Fundo, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, praticando todos os atos necessários à administração do Fundo, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, as responsabilidades e vedações do Administrador encontram-se listadas no Capítulo VIII do Regulamento, conforme a seguir descritas:

- (i) providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa ao Empreendimento 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 demais prestadores de serviços previstos no Artigo 29 e 31 da Instrução CVM nº 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- (iii) celebrar todos e quaisquer negócios jurídicos e realizar todas e quaisquer operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, sempre em benefício dos Cotistas, incluindo a aquisição, negociação, alienação, liquidação, extinção e transação dos ativos detidos pelo Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (vi) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e no Regulamento;
- (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (ix) observar as disposições constantes do Regulamento e, se houver, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (x) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo.

O Administrador manterá departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento do Empreendimento.

Gestão

O Administrador exercerá as funções de gestão do Fundo, prestando os serviços de administração da Carteira do Fundo e fará jus a uma remuneração conforme a Taxa de Administração prevista no Capítulo XII do Regulamento.

É de responsabilidade do Administrador, para o fiel cumprimento dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, observadas as demais responsabilidades referidas no Regulamento, incluindo, mas não se limitando, as responsabilidades previstas no item acima:

- (i) gerir a Carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita no Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar todos e quaisquer atos relativos à aquisição das Participações Societárias ou à aquisição do Empreendimento e à gestão do Empreendimento e dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo;
- (ii) elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista proposta, para aplicação ou reinvestimento dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários;
- (iii) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (iv) propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas; e
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

O Administrador, observadas as disposições legais e regulamentares, tem todos os poderes descritos acima e será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos de Liquidez, incluindo quaisquer títulos, valores mobiliários e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo, que deverão ser realizadas de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento, independente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas.

O Administrador, observadas as disposições legais e regulamentares, em caso de negociação de valores do preço a ser pago em decorrência da Escritura de Superfície deverá negociar o preço com base nos valores de laudo de avaliação independente.

Vedações ao Administrador

As vedações ao Administrador, direta ou indiretamente, no exercício das suas funções nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, estão descritas no Capítulo X do Regulamento.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quorum de deliberação previsto no Capítulo XXI do Regulamento, bem como da seção deste Prospecto Preliminar intitulada “Assembleia Geral de Cotistas” (página 84).

Na hipótese de renúncia:

- I. o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia;
- II. o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 90 (noventa) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo.

É facultada aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item I acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item II acima.

Aplica-se o disposto no item II acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Adicionalmente, o Administrador será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o quorum de deliberação previsto no Regulamento, aplicando-se o disposto no item I acima.

Custódia, tesouraria, controladoria e escrituração

Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e (iii) escrituração de Cotas do Fundo serão prestados pelo Custodiante.

O Custodiante do Fundo é o Banco do Brasil S.A.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador.

O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Sem prejuízo da menção neste Prospecto Preliminar, a indicação do Auditor Independente encontra-se disponível na página do portal do Investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Objetivo de investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, e a exploração do Empreendimento e de bens e direitos a ele relacionados, principalmente por meio da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de suas unidades autônomas, podendo investir em Ativos de Liquidez de acordo com o disposto neste Capítulo V e sem prejuízo da possibilidade de aquisição ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados o previsto no Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos captados por meio da 1ª Emissão serão utilizados, conforme tabela abaixo:

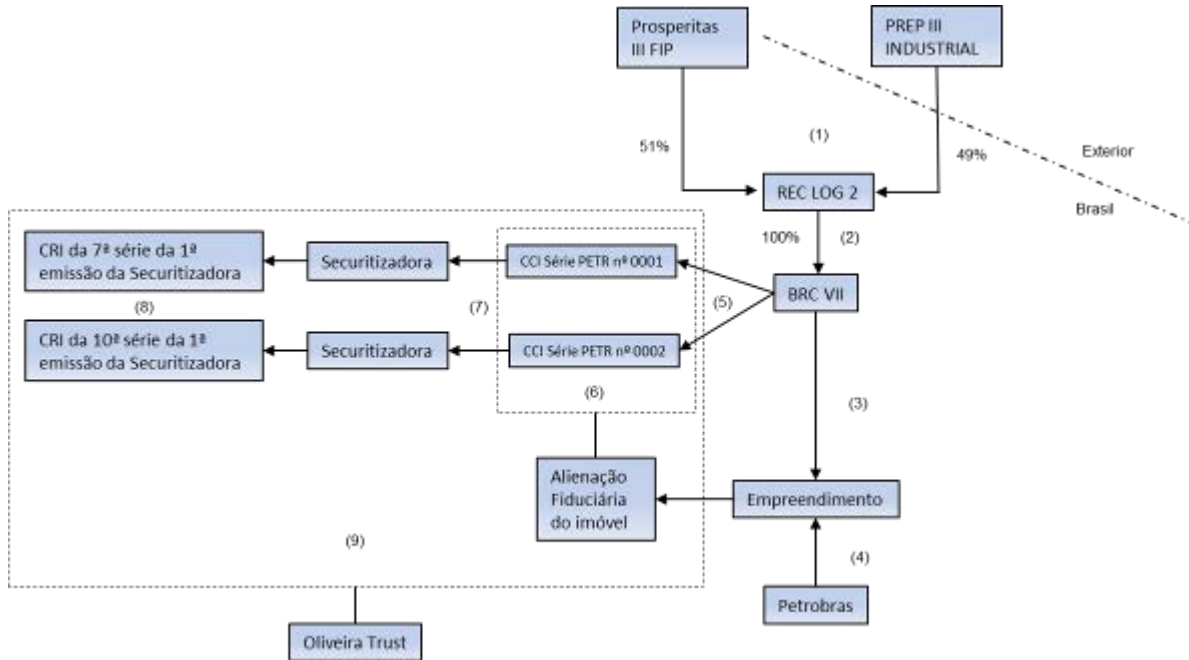
Item	Valor em R\$	Percentual em relação à Oferta
Valor de aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 e Pré-Pagamento pela BRC VII do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários da 7ª Série da 1ª Emissão e da 10ª Série da 1ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., vinculados ao imóvel onde foi construído o Empreendimento, inclusive os valores necessários às respectivas multas de, custos, despesas e emolumentos necessários para a liquidação e formalização da baixa de suas garantias.	Até R\$ 735.936.000,00	Até 96,45%
Provisão de impostos	R\$ 5.146.380,00	0,67%
Custos com a aprovação da aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)	R\$ 45.000,00	0,01%
Custos com registros	R\$ 490.000,00	0,06%
Total Aquisição dos Ativos	R\$ 741.617.380,00	97,20%
Comissão de Distribuição ^{(1) (2)(3)}	Até R\$ 19.456.500,00	Até 2,55%
Comissão de Estruturação ⁽¹⁾	R\$ 7.248.500,00	0,95%
Assessoria Legal, incluindo assessoria legal para aprovação da aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE)	R\$ 300.000,00	0,04%
Taxas CVM, BM&FBOVESPA e AMBIMA	R\$ 442.215,00	0,06%
Despesas com Publicações legais, apresentações a potenciais investidores e impressão de exemplares do prospecto	R\$ 300.000,00	0,04%
Total Outros	R\$ 341.905,00	0,04%
Total de Recursos da Oferta	R\$ 763.000.000,00	100,00%

⁽¹⁾ Os valores são brutos, de forma que não foram acrescidos os tributos e/ou taxas incidentes, os quais deverão ser arcados pelas respectivas partes.

⁽²⁾ A Comissão de Distribuição poderá ser de valor inferior a R\$19.456.500,00, caso haja integralização de cotas pelos vendedores, montante este sobre o qual não incidirá Comissão de Distribuição.

⁽³⁾ Ainda que no caso dos Coordenadores e/ou de empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador, e à exceção do Coordenador Líder, a remuneração devida seja correspondente a 3% (três por cento) incidentes sobre as Cotas efetivamente colocadas por cada um dos Coordenadores e/ou por empresas do mesmo grupo econômico do respectivo Coordenador aos respectivos Investidores Não Institucionais, a comissão dos Coordenadores está limitada ao montante total de até 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) sobre o volume total da Oferta destinado ao pagamento às Instituições Participantes da Oferta pelos serviços de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos do Capítulo "Termos e Condições da Oferta" da Seção "Características da Oferta" no item "Remuneração das Instituições Participantes da Oferta" na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Estrutura atual dos CRI BRC e estrutura atual do relacionamento entre Prosperitas III FIP; Prep III Industrial; REC LOG 2; BRC VII; BRC Securitizadora; Oliveira Trust e Petrobras:



(1) a Prep III Industrial detém 49% das ações de emissão da REC LOG 2 e o Prosperitas III FIP detém 51% das ações de emissão da REC LOG 2;

(2) a REC LOG 2 detém 100% das quotas de emissão da BRC VII;

(3) a BRC VII é detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento sendo que o direito real de superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento foi conferido à Petrobras pela BRC VII por meio da Escritura de Superfície;

(4) a BRC VII é titular dos Créditos Imobiliários 7ª Série e dos Créditos Imobiliários 10ª Série oriundos do pagamento do preço Direito Real de Superfície pelo Petrobras à BRC VII;

(5) a BRC VII Cidade Nova emitiu as CCI BRC por meio da escritura de emissão de cédulas de crédito imobiliário fracionárias, escriturais e com garantia real, celebrada em 18 de novembro de 2008 e posteriormente aditada, representativas da totalidade dos créditos imobiliários devidos pela Petrobras à BRC VII oriundos da Escritura de Superfície, tais créditos imobiliários, representados pela CCI BRC, foram cedidos à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 7ª Série e do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série;

(6) em garantia do pagamento das CCI BRC, a BRC VII alienou fiduciariamente o imóvel onde foi construído o Empreendimento à Oliveira Trust;

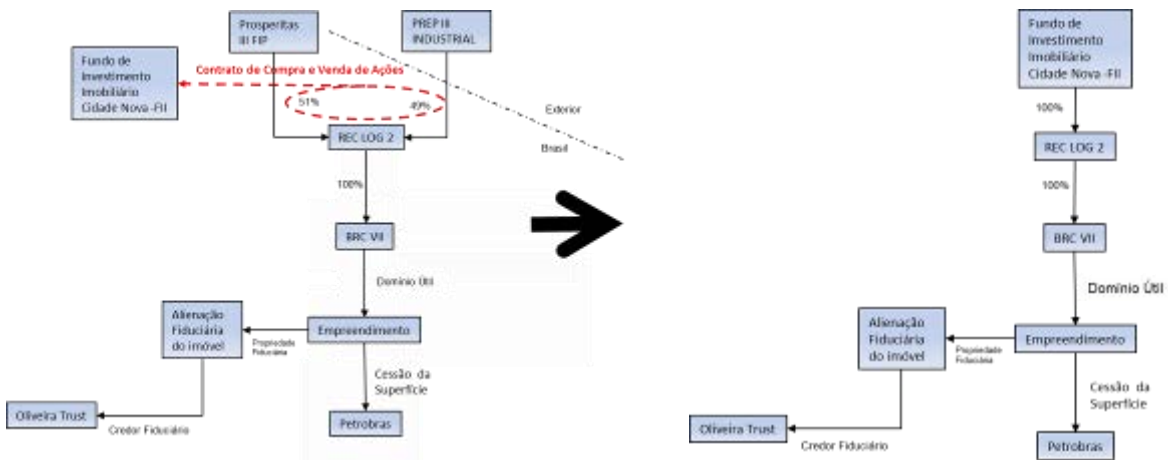
(7) a Securitizadora realizou (i) a vinculação dos Créditos Imobiliários 7ª Série por meio da celebração do Termo de Securitização da 7ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, destacando os referidos créditos de seu patrimônio, instituindo o regime fiduciário sobre os mesmos e (ii) a vinculação dos Créditos Imobiliários 10ª Série através da celebração do Termo de Securitização da 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, destacando os referidos créditos de seu patrimônio, instituindo o regime fiduciário sobre os mesmos;

(8) a fração correspondente a 57,212664812% (cinquenta e sete inteiros, duzentos e doze milhões, seiscentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e doze milésimos de milionésimo por cento) dos direitos creditórios decorrentes do preço da Escritura de Superfície devido pela Petrobras à Securitizadora, no valor de R\$ 361.043.848,44, em 18 de novembro de 2008, representados pela CCI Série PETR nº 0001 servem de lastro para os certificados de recebíveis imobiliários da 7ª série

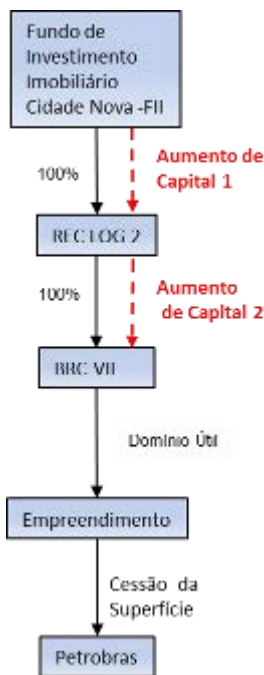
da 1ª emissão da Securitizadora e a fração correspondente a 33,221600855% (trinta e três inteiros, duzentos e vinte e um milhões, seiscentos mil, oitocentos e cinquenta e cinco milésimos de milionésimo por cento) dos direitos creditórios decorrentes do preço da Escritura de Superfície devido pela Petrobras à Securitizadora, no valor de R\$ 209.646.844,16 em 22 de abril de 2009, representados pela CCI Série PETR n.º 0002, observada a Hipótese de Resolução Parcial da CCI Série PETR n.º 0002;

(9) a Oliveira Trust é (i) custodiante das CCI BRC, nos termos da Lei nº 10.931 de 2 de agosto de 2004; (ii) o agente fiduciário dos CRI BRC, nos termos da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997; e (iii) em nome dos titulares das CCI BRC e como seu representante poderá promover a excussão da alienação fiduciária descrita no item (6) acima em caso de não pagamento dos direitos creditórios oriundos do Direito Real de Superfície.

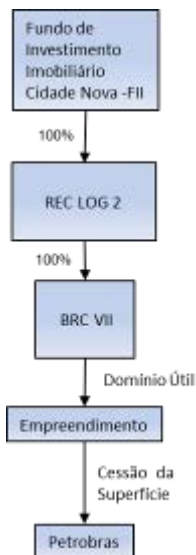
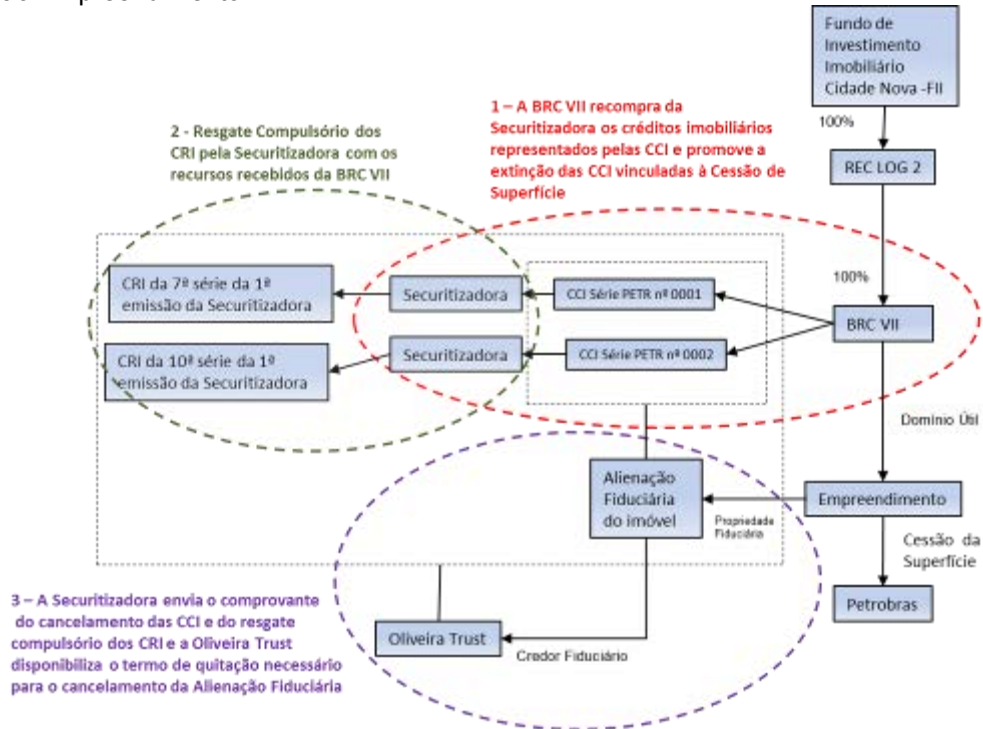
1ª Etapa - Aquisição pelo Fundo de 100% das ações de emissão da REC LOG 2:



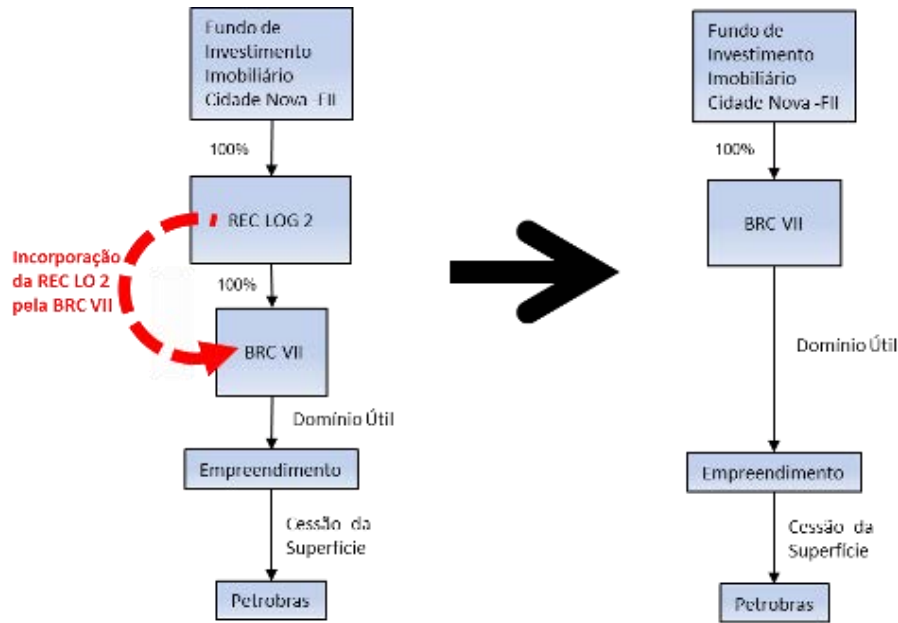
2ª Etapa - Aumento de capital pelo Fundo na REC LOG 2 e sucessivo aumento de capital pela REC LOG 2 na BRC VII (envio dos recursos necessários para que a BRC VII recompre da Securitizadora os Créditos Imobiliários 7ª Série e os Créditos Imobiliários 10ª Série oriundos do pagamento do Direito Real de Superfície):



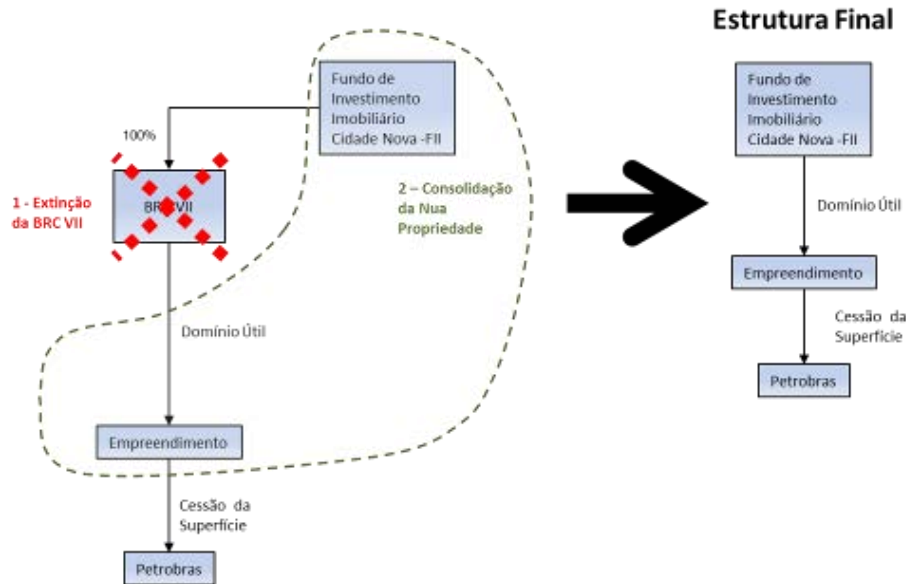
3ª Etapa – (i) a BRC VII recompra da Securitizadora os Créditos Imobiliários 7ª Série e os Créditos Imobiliários 10ª Série oriundos do pagamento do preço do Direito Real de Superfície e promove o cancelamento das CCI BRC; (ii) resgate compulsório dos CRI pela Securitizadora com os recursos recebidos da BRC VII; e (iii) envio pela BRC VII à Oliveira Trust do comprovante de cancelamento das CCI BRC e do resgate compulsório dos CRI BRC e disponibilização pela Oliveira Trust do respectivo termo de quitação necessário para cancelamento da alienação fiduciária do imóvel relativo ao Empreendimento:



4ª Etapa – Incorporação da REC LOG 2 pela BRC VII:



5ª Etapa – Extinção da BRC VII e consolidação da sua propriedade pelo Fundo:



Recompra dos Créditos Imobiliários 7ª Série e dos Créditos Imobiliários 10ª Série e resgate compulsório dos CRI BRC

Parte dos créditos imobiliários decorrentes da Escritura de Superfície foi cedida pela BRC VII para a BRC Securitizadora S.A., com intuito de realizar a emissão dos CRI BRC da 7ª Série e da 10ª Série da 1ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., com lastro, respectivamente, nos Créditos Imobiliários 7ª Série e nos Créditos Imobiliários 10ª Série.

Imediatamente após o Fundo adquirir 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2, o Fundo promoverá o aumento de capital na REC LOG 2 e, em seguida, a REC LOG 2 promoverá o aumento de capital na BRC VII no mesmo valor do aumento de capital realizado pelo Fundo na REC LOG 2. Cada aumento de capital será equivalente ao montante necessário para que a BRC VII realize a recompra dos Créditos Imobiliários 7ª Série e dos Créditos Imobiliários 10ª Série cedidos pela BRC VII à Securitizadora por meio do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 7ª Série e do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série.

Nos termos do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 7ª Série e do Contrato de Cessão dos Créditos Imobiliários 10ª Série, a BRC VII irá recomprar da BRC Securitizadora S.A. os créditos imobiliários relativos aos CRI BRC e, em seguida, a BRC Securitizadora S.A., com os recursos recebidos da BRC VII, providenciará o resgate compulsório dos CRI BRC, conforme previsto no Termo de Securitização da 7ª Série e da 10ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. Além disso, após a recompra dos Créditos Imobiliários 7ª Série e dos Créditos Imobiliários 10ª Série e do resgate dos CRI BRC pela Securitizadora, a BRC VII cancelará as CCI BRC representativas dos referidos créditos imobiliários vinculados à Escritura de Superfície. Os recursos captados pelo Fundo na Oferta deverão ser necessários, inclusive, para o pagamento das respectivas multas, custos, despesas e emolumentos necessários para a liquidação e formalização da baixa das garantias relativas aos CRI BRC, de forma a permitir a averbação junto à matrícula do imóvel do Empreendimento de quitação e cancelamento de quaisquer ônus ou gravames, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária do imóvel onde foi construído o Empreendimento constituída no âmbito da emissão dos CRI BRC.

Breve Descritivo do Contrato de Compra e Venda

A totalidade das ações da REC LOG 2 será adquirida pelo Fundo por compra a ser realizada com a Prosperitas III FIP e a Prep III Industrial, mediante a celebração de contrato de compra e venda de ações sob condição suspensiva ("Contrato de Compra e Venda"), formalizado em 14 de agosto de 2013, conforme aditado em 06 de novembro de 2013.

O Fundo e as Vendedoras acordaram que o pagamento do preço de aquisição das ações da REC LOG 2 será realizado em até 90 (noventa) dias contados da data da liquidação financeira da totalidade das Cotas do Fundo objeto da presente Oferta e da aprovação da aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII pelo CADE. O Fundo e as Vendedoras efetuarão e formalizarão a transferência da totalidade das ações da REC LOG 2 das Vendedoras para o Fundo no primeiro dia útil imediatamente subsequente à data da liquidação financeira da totalidade de cotas do Fundo que serão objeto da presente Oferta ("Data de Fechamento").

A compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo ficará suspensa, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, ao atendimento das condições comerciais e jurídicas necessárias à realização da aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2, inclusive, mas não limitadamente, à: (i) análise pelo Fundo da documentação relativa ao Empreendimento, às Vendedoras e aos sucessivos proprietários do Empreendimento nos últimos 10 (dez) anos, que confirme a viabilidade jurídica da aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo, bem como que a auditoria seja considerada satisfatória pelo Fundo; (ii) apresentação, pelas Vendedoras ao Fundo, dos documentos necessários à conclusão da auditoria sobre o Empreendimento, vendedoras e antigos proprietários; (iii) confirmação de viabilidade jurídica a respeito da possibilidade de pré-pagamento pela BRC VII do saldo devedor dos CRI da 7ª Série da 1ª Emissão e da 10ª Série da 1ª Emissão da BRC Securitizadora S.A., vinculados ao imóvel onde foi construído o Empreendimento, inclusive os valores necessários às respectivas multas de, custos, despesas e emolumentos necessários para a liquidação e formalização da baixa de suas garantias, de forma a permitir a averbação junto à matrícula do imóvel do Empreendimento de quitação e cancelamento de quaisquer ônus ou gravames, inclusive, mas não limitado, à alienação fiduciária do imóvel onde foi construído o Empreendimento relativa aos CRI BRC; (iv) aprovação da aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e homologação em definitivo de tal aprovação de acordo com a Lei nº 12.529/2011; e (v) obtenção de autorização de registro de funcionamento do Fundo pela CVM,

após comprovação junto à CVM da subscrição e integralização da totalidade das cotas da 1ª Emissão do Fundo em valor suficiente para a aquisição de 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2, observados os prazos de distribuição das Cotas do Fundo. O Fundo e as Vendedoras envidarão seus melhores esforços para atender às condições comerciais e jurídicas necessárias à realização da venda da totalidade das ações da REC LOG 2. Caso as condições suspensivas não sejam atendidas (ou dispensas pelo Fundo), o Contrato de Compra e Venda e se respectivo aditivo restarão extintos de pleno direito, salvo prévio e escrito acordo por escrito do Fundo e das Vendedoras e não criará qualquer responsabilidade ou obrigação para o Fundo ou para as Vendedoras, tampouco conferirá direito ao Fundo ou às Vendedoras a qualquer multa, reembolso ou indenização em decorrência de tal fato.

As Vendedoras, na proporção de suas participações descritas na Seção “*Informações sobre a REC LOG 2*” deste Prospecto (página 102 deste Prospecto), serão responsáveis, individualmente e de forma não solidária, perante o Fundo, a REC LOG 2 e a BRC VII, observado o prazo de validade e determinados limites previstos no referido Contrato de Compra e Venda, por todas e quaisquer reclamações, pleitos e ações, administrativas, arbitrais, judiciais ou extrajudiciais, relativas a débitos, responsabilidades ou obrigações de qualquer natureza (inclusive, mas não limitadas a, societárias, contratuais, comerciais, administrativas, tributárias, cíveis, trabalhistas, previdenciárias e/ou ambientais), envolvendo a REC LOG 2 e/ou a BRC VII (inclusive, mas a tanto não se limitando, seus bens, direitos e obrigações), resultantes de fatos, eventos, atos ou omissões ocorridos ou originados até a data de assinatura do Contrato de Compra e Venda (inclusive), quer tenham sido constatados em auditoria ou não, desde que não estejam refletidos nas demonstrações financeiras da REC LOG 2 e/ou da BRC VII ou não tenham sido deduzidos no preço de aquisição das ações da BRC VII, que: (i) já estejam materializadas; ou (ii) venham a se materializar até a Data de Fechamento.

A obrigação das Vendedoras de indenizar nos termos do Contrato de Compra e Venda, permanecerá válida por 24 (vinte e quatro) meses após a Data de Fechamento. Nenhum pedido de indenização ou restituição de perdas incorridas poderá ser demandado das Vendedoras após o decurso do prazo ora previsto, com exceção de (i) eventuais perdas decorrentes de evicção do Imóvel; e (ii) eventuais perdas relacionadas a contingências tributárias ou trabalhistas, às quais aplicar-se-ão os prazos prescricionais e decadenciais determinados por lei; e (iii) quaisquer demandas em decorrência de fraude ou dolo praticado por qualquer uma das Vendedoras.

Após (i) a transferência da totalidade das ações da REC LOG 2 das Vendedoras para o Fundo (ii) a recompra pela BRC VII dos Créditos Imobiliários 7ª Série e dos Créditos Imobiliários 10ª Série; (iii) a realização do resgate compulsório dos CRI BRC pela BRC Securitizadora S.A., o Fundo pretende incorporar a REC LOG 2 na BRC VII e em seguida dissolver a BRC VII e proceder a liquidação e extinção da BRC VII, de modo que (a) ocorra a consolidação pelo Fundo da sua propriedade do imóvel onde está localizado o Empreendimento (b) o Fundo passe a deter diretamente o domínio útil do imóvel onde está localizado o Empreendimento e (c) o Fundo possa explorar a Cessão de Superfície de forma direta. As Vendedoras estão cientes de que o Fundo poderá suceder a REC LOG 2 e/ou a BRC VII em todos os seus direitos e deveres decorrentes do Contrato de Compra e Venda, o que não afetará os direitos e obrigações constantes do Contrato de Compra e Venda atribuíveis à REC LOG 2 e/ou a BRC VII. Neste caso, a título de esclarecimento, as menções a perdas e contingências da REC LOG 2 e/ou da BRC VII permanecerão eficazes mesmo depois de eventual incorporação, extinção ou liquidação destas, e poderão ser cobradas das Vendedoras diretamente pelo Fundo.

A auditoria jurídica realizada nas Participações Societárias não apresentou impedimentos legais que impeçam à aquisição das ações pelo Fundo.

Encaminhamento da estrutura de aquisição direta da REC LOG 2 e de aquisição indireta da BRC VII ao CADE

Segundo a Lei n.º 12.529/11 a aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento deverão ser aprovados pelo CADE tendo em vista que o grupo econômico do Fundo e o grupo econômico das Vendedoras, cumulativamente, atendem ao artigo 88 da Lei n.º 12.529/11, em consonância ainda com a Portaria Interministerial MJ/MF 994/12, considerando que:

- (i) pelo menos um dos grupos econômicos envolvidos na operação tenha registrado, no último balanço, faturamento bruto anual ou volume de negócios total no País, no ano anterior à operação, equivalente ou superior a R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), e
- (ii) pelo menos um outro grupo envolvido na operação tenha registrado, no último balanço, faturamento bruto anual ou volume de negócios total no País, no ano anterior à operação, equivalente ou superior a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais).

Nos termos da Lei n.º 12.529/11 e da Resolução CADE Nº 2, considera-se grupo econômico, para fins de cálculo dos faturamentos constantes do art. 88 da Lei n.º 12.529/11, cumulativamente: I – as empresas que estejam sob controle comum, interno ou externo; e II – as empresas nas quais qualquer das empresas do item I acima seja titular, direta ou indiretamente, de pelo menos 20% (vinte por cento) do capital social ou votante.

Conforme dispõe a Resolução CADE Nº 2, no caso dos fundos de investimento, são considerados integrantes do mesmo grupo econômico, cumulativamente: (a) os fundos que estejam sob a mesma gestão; (b) o gestor; (c) os cotistas que detenham direta ou indiretamente mais de 20% das cotas de pelo menos um dos fundos do item (a) acima; e (d) as empresas integrantes do portfólio dos fundos em que a participação direta ou indiretamente detida pelo fundo seja igual ou superior a 20% (vinte por cento) do capital social ou votante.

Realiza-se um ato de concentração sujeito à aprovação do CADE sempre quando 1 (uma) ou mais empresas adquirem, direta ou indiretamente, por compra ou permuta de ações, quotas, títulos ou valores mobiliários conversíveis em ações, ou ativos, tangíveis ou intangíveis, por via contratual ou por qualquer outro meio ou forma, o controle ou partes de uma ou outras empresas, nos termos do item II do artigo 90 da Lei n.º 12.529/11, dessa forma, a aquisição pelo Fundo da totalidade da participação societária da REC LOG 2 e indiretamente o controle da BRC VII e o domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento estão sujeitos à aprovação do CADE.

Exploração do Direito Real de Superfície pelo Fundo

Após a aquisição pelo Fundo da totalidade das ações de emissão da REC LOG 2, conforme detalhado acima, na Seção “Breve Descritivo do Contrato de Compra e Venda”, e a realização do resgate compulsório dos CRI BRC, conforme detalhado acima na Seção “Resgate compulsório dos CRI BRC”, o Fundo, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, explorará o Empreendimento e os bens e direitos a ele relacionados, principalmente através da exploração do Direito Real de Superfície concedido à Petrobras por meio da Escritura de Superfície. Dessa forma, o Fundo, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, fará jus ao preço atualmente pago pela Petrobras em razão do Direito Real de Superfície e os Cotistas receberão uma remuneração adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento, especialmente em decorrência do preço pago pela Petrobras em razão do Direito Real de Superfície. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Administrador e observados os limites previstos abaixo neste Prospecto e no Regulamento do Fundo.

O direito de preferência previsto no artigo 1.373 do Código Civil foi previamente assegurado ao superficiário.

Demais Aspectos da Política de Investimentos

O Fundo não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo uma política de investimento que vise proporcionar a seus Cotistas uma remuneração adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento, especialmente em decorrência da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Administrador e observados os limites previstos no Regulamento.

Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização das Participações Societárias ou do Empreendimento ou de outros ativos que venham a compor seu patrimônio, do rendimento dos Ativos de Liquidez ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive do Empreendimento ou das Participações Societárias.

Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nas Participações Societárias ou diretamente no Empreendimento poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez: (i) letras de crédito imobiliário emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) de liquidez compatível com a necessidade de recursos pelo Fundo observado que a classificação de risco da emissão deverá ser (a) igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (v) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum.

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

As instituições financeiras emissoras dos ativos referidos nos itens II acima deverão ter classificação de risco (rating) com nota mínima "AA-" em escala nacional ou equivalente, desde que concedida por uma agência de classificação de risco internacional.

O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, conforme abaixo:

- (i) Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- (ii) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- (iii) Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- (iv) Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- (v) Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos feitos em pelo Fundo em: (i) 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; (ii) cotas de outros FII; e (iii) 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.

Mediante aprovação prévia e específica da Assembleia Geral, poderão atuar como contraparte do Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, os seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

Indicação de quais ativos poderão integrar a carteira do Fundo (incluindo especificação dos respectivos percentuais) com destaque para os ativos que não sejam imóveis:

Observada a Política de Investimento prevista no artigo 5º do Regulamento do Fundo, integrarão na carteira do Fundo: (a) 100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG 2 ou (b) 100% (cem por cento) das quotas da BRC VII ou (c) o Empreendimento.

Declaração sobre se as aquisições de imóveis terão por objetivo principal o ganho de capital ou obtenção de renda:

Considerando o Direito Real de Superfície constituído sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento e o preço pago pela Petrobras em razão de referido Direito Real de Superfície, o Fundo, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, terá por objetivo principal obter renda sobre o Empreendimento, fazendo jus ao preço atualmente pago pela Petrobras em razão do Direito Real de Superfície.

Indicação do percentual máximo dos recursos do fundo que será alocado em um único imóvel:

O Fundo poderá investir até 100% de seus recursos no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, sendo que em 14 de agosto de 2013, o Fundo formalizou o Contrato de Compra e Venda com as Vendedoras, conforme aditado em 06 de novembro de 2013.

No caso de investimento em outros valores mobiliários, especificação dos parâmetros mínimos utilizados para seleção destes ativos:

O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez conforme detalhado na Seção “Ativos de Liquidez” deste Prospecto Preliminar.

Administração e exploração comercial do Empreendimento

Além da exploração do Direito Real de Superfície, o Empreendimento poderá ser locado, arrendado ou alienado pelo Fundo, total ou parcialmente, a um ou mais locatários, sendo que, por força do Artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes ao imóvel onde foi construído o Empreendimento ou às unidades autônomas do Empreendimento e/ou dos direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos do Regulamento.

Os instrumentos de constituição de direito real de superfície, bem como os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos superficiários e/ou aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o Empreendimento e/ou as respectivas unidades autônomas do Empreendimento locadas, conforme aplicável, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os superficiários e/ou os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Empreendimento, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso os superficiários e/ou os locatários pelas sanções impostas.

O Fundo poderá contratar, independentemente de prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, empresa especializada para prestar ao Fundo os serviços de administração e exploração comercial do Empreendimento, auxiliando o Fundo na administração dos alugueis e do condomínio do Empreendimento, nos termos do inciso III do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472.

Características das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, e não são resgatáveis.

Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, independente da data de integralização das Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente.

As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas perante o Custodiante, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O Cotista, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos imobiliários ou sobre Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Emissão, distribuição, subscrição e integralização de Cotas

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos (i) no Regulamento; (ii) no instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador, em relação à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, e nas respectivas atas de assembleias gerais do Fundo que deliberarem acerca de emissões de Cotas, em relação às demais emissões de Cotas; e (iii) nos respectivos prospectos das emissões. A integralização de Cotas do Fundo observará também as normas aplicáveis à distribuição pública por meio de (a) mercado de balcão organizado; ou (b) mercado de bolsa da BM&FBOVESPA.

O patrimônio inicial do Fundo será formado pela totalidade das Cotas da 1ª Emissão, nos termos do instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador e no respectivo prospecto da 1ª Emissão. Serão emitidas 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas de classe única da 1ª Emissão, as quais deverão ser totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição.

As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM nº 472. As Cotas de cada emissão do Fundo serão distribuídas de acordo com o regime de distribuição determinado pelo Administrador (no caso da 1ª Emissão) ou pela Assembleia Geral de Cotistas (no caso de emissões subsequentes) sendo que o Administrador poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, em nome do Fundo, nos termos do item I do artigo 31 da Instrução CVM nº 472, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento.

O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas a qual deverá definir os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

O valor de emissão das Cotas das novas emissões deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento ou das Participações Societárias que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de Cotas poderá aprovar a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente, estabelecendo o montante mínimo de subscrição para cada emissão, com o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo estabelecido para a respectiva oferta, a referida oferta de distribuição de Cotas será cancelada. Se houver integralização de Cotas e a oferta vier a ser cancelada, o Administrador e/ou o coordenador líder da distribuição, conforme o caso, estará obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas por eles subscritas e integralizadas, os recursos financeiros aportados no Fundo acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo no período.

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas (i) na data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas ou (ii) na data de publicação do respectivo anúncio de início de distribuição, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas.

O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XXII abaixo.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas. Além das disposições legais e as disposições previstas na Assembleia Geral de Cotistas mencionada nos parágrafos acima, os Cotistas deverão observar as regras da BM&FBOVESPA para o exercício do direito de preferência para subscrever as novas Cotas do Fundo.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

Ao subscrever Cotas do Fundo, o subscritor deverá assinar, por meio da pertinente Instituição Participante da Oferta, o respectivo Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da Taxa de Administração, Taxa de Custódia e demais encargos devidos pelo Fundo, bem como (iii) da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do Capital Investido.

Negociação

As Cotas serão registradas para distribuição primária em mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada via BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto no Regulamento, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no Artigo 5º da Instrução CVM nº 472. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que celebrarem o Pedido de Reserva ou subscreverem Cotas e optarem por realizar a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado administrado pela BM&FBOVESPA.

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

Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas, (ii) a devida autorização da BM&FBOVESPA e (iii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM nº 472.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos do Regulamento.

A aquisição das Cotas pelo Investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições do Regulamento.

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

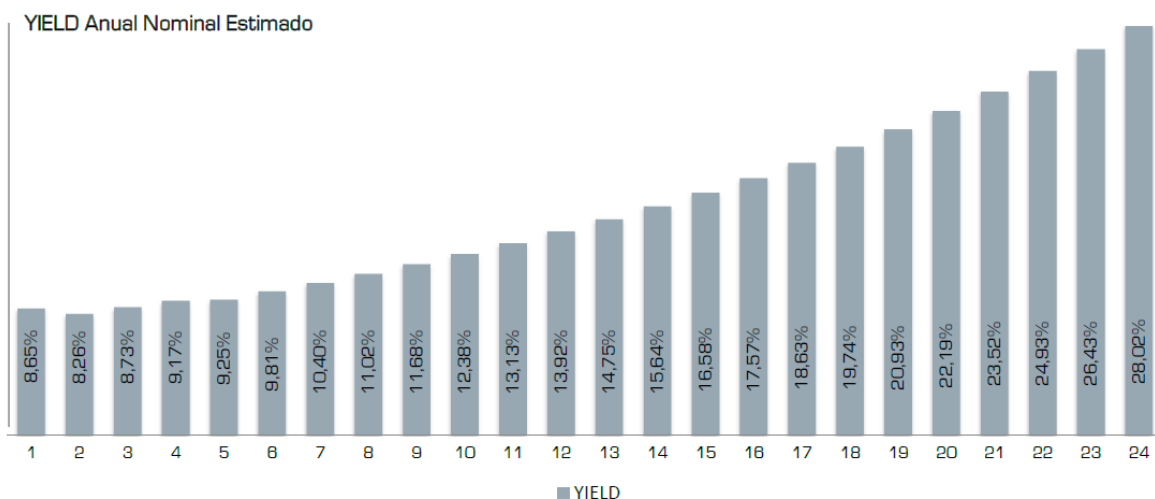
Observadas as disposições legais e o presente Regulamento, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Resgate, amortização das Cotas, de distribuição de resultados e reserva de caixa

As Cotas do Fundo não são resgatáveis.

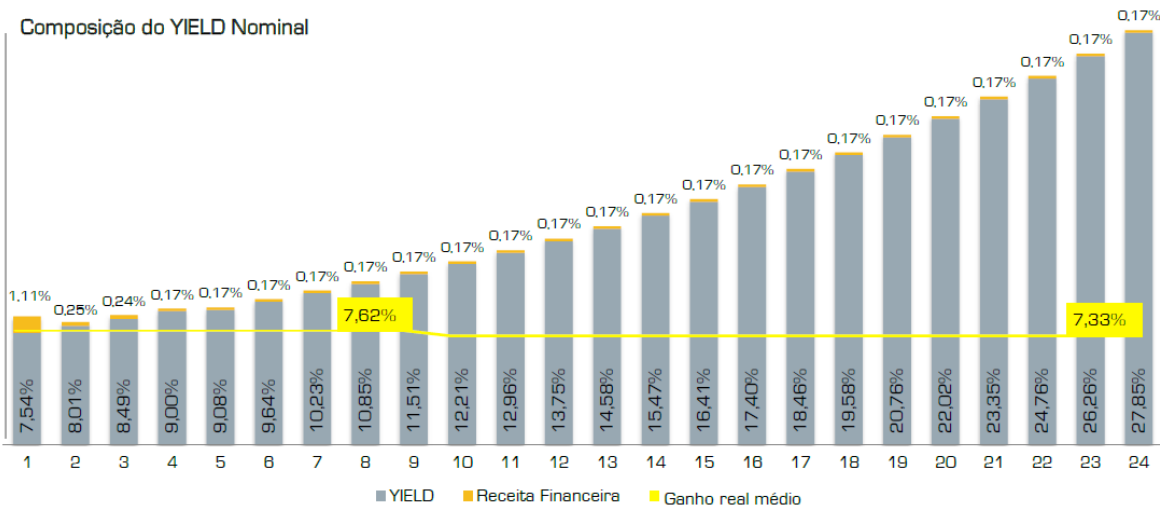
O Fundo poderá amortizar parcialmente suas Cotas.

O Fundo distribuirá no 8º (oitavo) dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.



A projeção de rentabilidade esperada não representa e não deve ser considerada pelo cotista como promessa ou garantia de rentabilidade.

Fonte: Colliers International



A projeção de rentabilidade esperada não representa e não deve ser considerada pelo cotista como promessa ou garantia de rentabilidade.

Fonte: Colliers International

Entende-se por resultado líquido o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos do Empreendimento ou das Participações Societárias acrescidos dos rendimentos recebidos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzido da constituição de Reserva de Caixa e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

Os recursos decorrentes de pagamento de rendimentos ou da alienação dos Ativos Imobiliários ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das Cotas sejam realizadas.

O Fundo constituirá uma Reserva de Caixa para suportar os respectivos encargos, cujos recursos

serão investidos em Ativos de Liquidez. O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.

O Administrador manterá os registros contábeis, permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar.

Características das Cotas da 1ª Emissão do Fundo

O montante total da 1ª Emissão de Cotas do Fundo será de 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta) Cotas de uma única série, sendo o Preço da Cota de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o montante de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais).

As Cotas da 1ª Emissão que vierem a ser subscritas pelos Investidores serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão registradas para distribuição primária em mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada via BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas.

As Cotas da 1ª Emissão integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nos páginas 53 e seguintes deste Prospecto Preliminar, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o *quorum* para deliberação previsto no mesmo;
- III. deliberar pela destituição ou substituição do Administrador, bem como a escolha de seu respectivo substituto;
- IV. deliberar sobre realização de novas emissões de Cotas;
- V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- VIII. deliberar pela aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo;
- XI. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XII. analisar situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre

que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

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

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), no qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência.

Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada, bem como todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, ou por Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

O aviso de convocação indicará o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de Cotista titular de pelo menos 01 (uma) Cota e a cada Cotista será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos do Regulamento.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos itens II, V, VIII e XII acima, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas.

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

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas e (ii) conste tal previsão na convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou *e-mail*, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como

se tivessem se absterido de votar.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III. empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e
- IV. os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Não se aplica a vedação acima prevista quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não exercer cargo ou função de representante em outro fundo imobiliário; e
- V. não ter conflito com os interesses do Fundo.

Taxa de Administração e Taxa de Custódia

Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

As frações da Taxa de Administração devidas ao Administrador e aos demais prestadores dos serviços serão calculadas e pagas conforme estabelecido no Contrato de Gestão e nos demais contratos de prestação de serviços.

Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, a título de Taxa de Custódia, remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração.

Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Administrador, por qualquer motivo, a parcela da Taxa de Administração devida ao Administrador será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Administrador.

A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente, que será cobrado do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos no Regulamento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Encargos do Fundo

Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- 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 o registro de documentos em cartório, correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos com a estruturação e com a distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à cessão de superfície, 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. honorários e despesas relacionadas à contratação de, se for o caso, (i) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a Carteira do Fundo; e (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, e (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição (incluindo o reembolso de despesas pré-operacionais), nova emissão de Cotas, 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 legislação aplicável;
- XIII. contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XIV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- XVI. despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- XVII. despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto do Fundo pelo Administrador ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo detenha participação ou de ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleia;
- XVIII. taxas, mensalidades, contribuições e ou quaisquer outras despesas relativas ao Fundo, devidas a entidades reguladoras ou autorreguladoras, públicas ou privadas, dos mercados financeiros e de capitais; e
- XIX. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

Liquidação do Fundo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado (i) na hipótese de não ser distribuída a totalidade das Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação de seus ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha dos ativos do Fundo, o Administrador promoverá o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

O procedimento de liquidação do Fundo acima descrito está descrito no Capítulo XVII do Regulamento.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
 - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;
- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados no Empreendimento Imobiliário, 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 de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstrações do fluxo de caixa do período;
 - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto;
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o relatório do Administrador, observado o abaixo disposto; e
 - c) o parecer do Auditor Independente;
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios previstos na alínea "b" do item IV e alínea "b" do item V acima devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório elaborado e disponibilizado pelo Administrador;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser elabora e disponibilizado pelo Administrador;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem elaboradas disponibilizadas pelo Administrador, sobre:
 - a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório elaborado e disponibilizado pelo Administrador;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
- V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
- VI. o valor patrimonial das Cotas, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres do calendário; e
- VII. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores (*website*: www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br) os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;
- III. prospecto, material publicitário e Anúncios de Início e de Encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400;
- IV. fatos relevantes.

A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Considera-se exemplo de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

A publicação das informações acima deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores (*website*: www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações acima mencionadas à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (*website*: www.cvm.gov.br).

O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de IR.

Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do Artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, na hipótese acima mencionada, o Administrador informará o Cotista pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

Forma de divulgação de informações

Os documentos e informações relativos ao Fundo estão disponíveis nos endereços físico e eletrônico do Administrador, a saber: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar ou www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo do e-mail gedef@caixa.gov.br.

Atendimento aos potenciais Investidores e Cotistas

Para solicitar informações adicionais sobre o Fundo, os Cotistas poderão entrar em contato as instituições abaixo indicadas.

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Rebeca Balian / Dimitri Ojevan
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Finanças e Controladoria

At.: Srs. Almir Rogerio Gonçalves e Alexandre Gomes Vidal
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6200

Fax: (11) 3555-9599

E-mail: gepte@caixa.gov.br e gepte06@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

Gestor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira \ Dimitri Ojevan
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo - SP
CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

BM&FBOVESPA S.A. – BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS

Praça Antonio Prado, 48, 7º Andar
Centro, São Paulo – SP
CEP 01010-901

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?Idioma=pt-br>

Estruturadores

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Rebeca Balian
São Paulo - SP
CEP 01310-300

Telefone: (11) 3555-6350

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gedef@caixa.gov.br

Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

ZOGBI MAUÁ

At.: Eduardo Magalhães Fonseca e Fabio Whitaker Vidigal
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, 5º andar, Jardim Paulistano
São Paulo - SP
CEP 01452-000
Telefone: (11) 3811-2930
E-mail: efonseca@zogbimaua.com.br e fvidigal@zogbimaua.com.br
Website: www.zogbimaua.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar
São Paulo – SP
At.: Leandro de Miranda Araújo
Telefone: (11) 2178-4806
Fax: (11) 2178-4880
Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: <http://www.bradescobbi.com.br/>
Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB-BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Telefone: (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8520
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

Coordenadores

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar
São Paulo – SP
At.: Leandro de Miranda Araújo
Telefone: (11) 2178-4806
Fax: (11) 2178-4880
Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: <http://www.bradescobbi.com.br/>
Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Telefone: (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8520
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

Participantes Especiais

GRADUAL CCTVM S.A.

At.: Fernanda de Lima
Av. Juscelino Kubitschek, 50 – 5º, 6º e 7º andares
Vila Nova Conceição – São Paulo - SP
CEP: 04543-000
Telefone: (11) 3372-8300
Fax: (11) 3074-1245
E-mail: fundos@gradualinvestimentos.com.br / estruturados_ib@gradualinvestimentos.com.br
Website: www.gradualinvestimentos.com.br
Link para o Prospecto: http://www.gradualinvestimentos.com.br/Resc/Upload/PDFs/Prospecto_FII_Cidade_Nova.pdf

Regras de tributação do Fundo

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Preliminar foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em Cotas.

Tributação dos Cotistas

IR: O IR aplicável aos Cotistas 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, (d) a distribuição de rendimentos pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar.

(i) 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 IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR 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, conforme será descrito oportunamente abaixo.

(ii) Cotistas residentes no exterior: aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN n.º 2.689, é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em País de Baixa ou Nula Tributação, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterada. No caso de Investidores residentes em País de Baixa ou Nula Tributação, o IR incide de acordo com as mesmas regras aplicáveis a pessoas físicas residentes no Brasil. No caso de investidores não residentes em País 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 IR. Esta isenção não se aplica aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, nos termos da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

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, de 14 de dezembro de 2007, sendo esse 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 centésimos por cento).

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 centésimo por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que invistam no Brasil nos termos da Resolução CMN n.º 2.689, relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 0% (zero 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 este eventual aumento.

Com relação aos Cotistas residentes no Brasil, de acordo com disposições previstas no Artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do IR 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: (a) 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; (b) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (c) 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 itens (a) e (b) acima. Em relação à alínea (c), o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na BM&FBOVESPA.

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

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

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;
- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O IR será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. tributação exclusiva, nos demais casos.

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

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

Tributação do Fundo

A Lei n.º 9.779/99 estabelece que a receita operacional dos FII é isenta de tributação, desde que os FII: (a) 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 (b) 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 respectivas Cotas.

O Regulamento garante a distribuição dos lucros prevista na alínea (a) acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição. Feitas essas considerações, tem-se a seguinte tributação ao Fundo:

IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela Carteira não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras de pessoas jurídicas. Contudo, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, não haverá incidência de IR Retido na Fonte, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada. O imposto pago pela Carteira poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

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

Considerações Adicionais: Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IR da Pessoa Jurídica, CSLL, PIS e COFINS), o FII que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo.

Política de Voto

O Administrador poderá exercer amplamente o direito de voto em assembleias, reuniões e deliberações referentes aos ativos constante da Carteira do Fundo, sendo que o Administrador adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo. As decisões do Administrador quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

A política de exercício do direito de voto em Assembleia a ser praticada pela Instituição Administradora, na qualidade de gestora, referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.caixa.gov.br, acessar a opção "Investimentos", clicar na opção "Fundos de Investimentos" e selecionar "Política de Exercício de Direito de Voto de Fundos Estruturados" no quadro indispensável.

O ADMINISTRADOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIA, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Foro

Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E COORDENADORES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER E COORDENADORES

Administrador, Gestor e Coordenador Líder

É a Caixa Econômica Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

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

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

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

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

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

A Caixa Econômica Federal atua na administração de recursos de terceiros desde 1991. Representada, desde 1998, na gestão de Ativos de Terceiros pela VITER - Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, a Caixa Econômica Federal vem apresentando crescimento significativo no volume de recursos sob sua administração. São R\$ 349,7 bilhões provenientes de aplicações em fundos de investimento, carteiras administradas e fundos governamentais, como o FGTS, o FDS e o FAR. A Moody's América Latina atribuiu no início de 2009 o Rating MQ1 de Qualidade de Gestor de Investimentos para a VITER. Essa classificação é a nota máxima de gestão às entidades que administram fundos de investimentos, refletindo o alto grau de profissionalismo e coerência no processo de tomada de decisões e na eficácia da estrutura de gestão de riscos instalada.

Conforme o ranking de administrador divulgado pela ANBIMA, datado de janeiro de 2013, a Caixa Econômica Federal ocupa a quarta posição em montante total administrado, com ativos de terceiros que somam aproximadamente R\$ 190 bilhões.

A VITER encerrou dezembro de 2012 com 30 produtos ativos no segmento chamado de Fundos Estruturados, sendo 12 fundos de investimentos em direitos creditórios, 11 fundos de investimentos em participações e 7 fundos de investimentos imobiliários, que representavam um patrimônio líquido total de R\$ 42,6 bilhões, incluindo o FI-FGTS.

Fundos de Investimento Imobiliário

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

- BB Fundo de Investimento Imobiliário Progressivo, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2004 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 535,7 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora;
- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Cedae, que teve suas atividades iniciadas em março de 2010 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 153,6 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora e foi a coordenadora da oferta;

- Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, que teve suas atividades iniciadas em dezembro de 2011 e encerrou dezembro de 2012 com patrimônio líquido de R\$ 62 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora e foi a coordenadora da oferta; e
- Fundo de Investimento Imobiliário Agências CAIXA, em que a Caixa Econômica Federal atuou como coordenadora da oferta, que totalizou R\$ 405 milhões.
- JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário, que teve suas atividades iniciadas em julho de 2013 e encerrou julho de 2013 com patrimônio líquido de R\$ 125,6 milhões, em que a Caixa Econômica Federal é a instituição administradora.

Histórico da VIFIC – Vice-Presidência de Finanças e Controladoria

A Caixa Econômica Federal, em apoio ao mercado de capitais nacional, tem participado de diversas emissões. A seguir, listamos aquelas ocorridas a partir do segundo semestre de 2008:

- Junho de 2008: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 2ª distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis da Klabin Segall S.A., no montante de R\$ 230.000.000,00;
- Julho de 2008: coordenador líder na 1ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Andrade Gutierrez Participações S.A., no montante de R\$ 130.000.000,00;
- Julho de 2008: coordenador líder na 4ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Vivo Participações S.A., no montante de R\$500.000.000,00;
- Outubro de 2008: coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 9ª emissão pública de debêntures simples não conversíveis da SABESP;
- Novembro de 2008: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na 2ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Companhia Brasileira de Energia Renovável - BRENCO, no montante de R\$ 350.000.000,00;
- Dezembro de 2008: coordenador líder na 3ª emissão pública de notas promissórias comerciais de emissão da Empresa Brasileira de Telecomunicações S.A. - Embratel S.A., em conjunto com outras instituições financeiras, no montante de R\$ 400.000.000,00;
- Julho de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na oferta pública, com esforços restritos, da 3ª emissão de notas promissórias comerciais da SABESP;
- Julho de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de quotas Sênior e quotas subordinadas mezanino do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios IV (FIDC Chemical IV), no montante de R\$ 245.000.000,00;
- Outubro de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de notas promissórias da 3ª emissão da Cemig Geração e Transmissão S.A., no montante de R\$ 2.700.000.000,00;
- Dezembro de 2009: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na oferta pública com esforços restritos, de notas promissórias da 4ª emissão da SABESP, no montante de R\$ 900.000.000,00;
- Março de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis, da 2ª emissão de debêntures simples da Cemig Geração e Transmissão S.A., no montante de R\$ 2.700.000.000,00;
- Março de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública, com esforços restritos, da 1ª emissão de notas promissórias comerciais da Companhia Camargo Correa S.A., no montante de R\$ 3.000.000.000,00;

- Abril de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de debêntures simples, não conversíveis, da 11ª emissão da SABESP, no montante de R\$ 1.215.000.000,00;
- Setembro de 2010: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública, com esforços restritos, da 2ª emissão de notas promissórias comerciais da Companhia Camargo Correa S.A., no montante de R\$ 3.000.000.000,00;
- Maio de 2011: coordenador líder na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 203ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, no montante de R\$ 232.766.000,00;
- Julho de 2011: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública de cotas do FIDC Mercantil Crédito Consignado INSS, no montante de R\$ 300.000.000,00;
- Outubro de 2011: coordenador líder na distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários da 31ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A., no montante de R\$ 1.862.056.928,40;
- Dezembro de 2011: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 8ª emissão da Brasil Telecom – Grupo Oi, no montante de R\$ 2.350.000.000,00;
- Janeiro de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 4ª emissão da Companhia de Locação das Américas – Locamérica, no montante de R\$ 150.000.000,00;
- Abril de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 11ª emissão da Telemar, no montante de R\$ 550.000.000,00;
- Maio de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 2ª emissão do Metrô Rio, no montante de R\$ 100.000.000,00;
- Junho de 2012: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública da 6ª emissão de debêntures da MRV Engenharia e Participações S.A., no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Companhia Paulista de Força e Luz, no montante de R\$ 660.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Rio Grande Energia S.A., no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Julho de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da Companhia Piratininga de Força e Luz, no montante de R\$ 110.000.000,00;
- Agosto de 2012: banco coordenador, em conjunto com outras instituições financeiras, na distribuição pública da 3ª emissão de cotas do FIDC - Insumos Básicos da Indústria Petroquímica, no montante de R\$ 500.000.000,00;
- Setembro de 2012: coordenador contratado na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Companhia de Locação das Américas – Locamérica, no montante de R\$ 200.000.000,00;
- Setembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Cyrela Brazil Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no montante de R\$ 400.000.000,00.
- Setembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 1ª emissão da LLX Açú Operações Portuárias S.A., no montante de R\$ 750.000.000,00;
- Outubro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Even Construtora e Incorporadora S.A., no montante de R\$ 150.000.000,00.
- Outubro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 8ª emissão da ALL – América Latina Logística Malha Norte S.A., no montante de R\$ 160.000.000,00.

- Outubro de 2012: coordenador na distribuição pública de debêntures da 4ª emissão da Concessionária do Sistema Anhanguera-Bandeirantes S.A., no montante de R\$ 1.100.000.000,00.
- Outubro de 2012: coordenador na distribuição pública de debêntures da 4ª emissão da TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A., no montante de R\$ 472.500.000,00.
- Outubro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 6ª emissão da Localiza Rent a Car S.A., no montante de R\$ 300.000.000,00.
- Novembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 7ª emissão da Camargo Corrêa S.A., no montante de R\$ 600.000.000,00.
- Novembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 1ª emissão da J&F Participações S.A., no montante de R\$ 500.000.000,00.
- Dezembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 10ª emissão da ALL – América Latina Logística S.A., no montante de R\$ 750.000.000,00.
- Dezembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 2ª emissão da Camargo Corrêa Desenvolvimento Imobiliário S.A., no montante de R\$ 400.000.000,00.
- Dezembro de 2012: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 1ª emissão da Cibe Energia e Participações S.A., no montante de R\$ 364.100.000,00.
- Janeiro de 2013: coordenador na distribuição pública de debêntures da 2ª emissão da Santo Antônio Energia S.A., no montante de R\$ 420.000.000,00.
- Fevereiro de 2013: coordenador na distribuição pública de debêntures da 3ª emissão da Cyrela Commercial Properties S.A., no montante de R\$ 150.000.000,00.
- Abril de 2013: coordenador líder na distribuição pública de debêntures da 3ª emissão da Rodobens Negócios Imobiliários S.A., no montante de R\$ 150.000.000,00.
- Julho de 2013: coordenador na distribuição pública de cotas do JHSF Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido Fundo de Investimento Imobiliário, patrimônio líquido de R\$ 125,6 milhões.

BB-Banco de Investimento

O BB Investimentos, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30.

BREVE HISTÓRICO

O BB Investimentos, criado em outubro de 1988, como subsidiária integral do Banco do Brasil, atua na prestação de consultoria financeira, estruturação e distribuição de operações de underwriting e operações de participação societária de caráter temporário. Sua atuação mais recente está descrita nos parágrafos abaixo.

O BB Investimentos mantém posição de destaque entre os principais intermediários em ofertas públicas de ações. Em 2010, atuou como coordenador líder do follow on do Banco do Brasil, como coordenador do IPO da Julio Simões Logística, do IPO de Droga Raia, dos follow ons da JBS S.A e Petrobras S.A., além de ter sido coordenador contratado nas operações da Aliansce, Multiplus, Hypermarchas e Mills. Em 2011, o BB Investimentos atuou como coordenador do IPO do Magazine Luiza, da emissão de Debêntures Obrigatoriamente Conversíveis em Ações do Minerva S.A. e como coordenador contratado das ofertas públicas de Tecnisa, Autometal, QGEP Participações e Qualicorp. Em 2012, atuou como coordenadores do IPO de Locamérica e do Banco BTG Pactual e do follow on de Fibria.

Em 2011, o BB Investimentos liderou 13 emissões de notas promissórias, no valor de R\$4.135 milhões e 19 emissões de debêntures, no valor de R\$7.017 milhões. Também participou de cinco emissões de notas promissórias, no valor de R\$1.110 milhões e de 20 emissões de debêntures, no valor de R\$3.517 milhões. No acumulado de 2011, o BB Investimentos ficou em segundo lugar no ranking ANBIMA de Originação, por valor, de Renda Fixa Consolidado com o valor de R\$16.990 milhões originados e 19,7% de participação de mercado.

Nesse mesmo ano, o BB Investimentos liderou duas emissões de cotas de FIDC, no valor total de R\$584,5 milhões, uma emissão de Fundo de Investimento Imobiliário no valor total de R\$159 milhões e em duas operações de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R\$272,6 milhões. Atuou também como coordenador em mais duas operações de distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários no valor de R\$152,4 milhões e em outras três emissões de cotas de FIDC no valor de R\$408 milhões, totalizando R\$1,576 bilhões, dentre elas os FIDC Cobra e o FIDC CEDAE, o Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda Corporativa e o CRI da MRV Engenharia.

Em 2012, o BB Investimentos liderou a primeira emissão de Notas Promissórias da Linha Amarela S.A., no valor de R\$180 milhões, a terceira emissão de Notas Promissórias da Via Rondon Concessionária de Rodovia S.A., no valor de R\$275 milhões, a sexta emissão de Debêntures da Lojas Americanas S.A., no valor de R\$500 milhões, a sexta emissão de Debêntures da Companhia de Saneamento de Minas Gerais, no valor de R\$400 milhões, a primeira emissão de Debêntures da WTorre Arenas Empreendimentos Imobiliários, no valor de R\$60 milhões, a quarta emissão de Debêntures da JHSF, no valor de R\$350 milhões e a primeira emissão de Notas Promissórias, no valor de R\$800 milhões. Participou da quarta emissão de Debêntures da Votorantim Cimentos S.A., no valor de R\$1.000 milhão, da primeira emissão de Debêntures da AGV Logística S.A. no valor de R\$120 milhões e da nona emissão de Debêntures da Brasil Telecom no valor de R\$2.000 milhões.

Também em 2012 o BB Investimentos liderou três emissões de Fundo de Investimento Imobiliário, o BB Renda de Papéis Fundo de Investimento Imobiliário no valor de R\$ 102,4 milhões, o Renda de Escritórios Fundo de Inv.estimento Imobiliário, no valor de R\$ 74,2 milhões e o BB Progressivo II, no valor de R\$1,591 bilhão de reais. Liderou, também, duas operações de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sendo uma no valor total de R\$ 300 milhões e outra no valor de R\$ 45 milhões e atuou em uma emissão de FIDC, no valor total de R\$ 500 milhões.

O BB Investimentos conta, ainda, com uma equipe dedicada para assessoria e estruturação de operações de fusões e aquisições e reestruturações societárias. No mercado de fusões e aquisições, o BB Investimentos participou, em 2011, de duas operações que totalizaram R\$ 349 milhões.

Em 2011, no mercado de capitais internacional, o Banco do Brasil, por meio de suas corretoras externas BB Securities Ltd (Londres) e Banco do Brasil Securities LLC (Nova Iorque), atuou em 16 das 60 operações de captação externa realizadas por empresas, bancos e governo brasileiro, das quais 12 na condição de lead-manager e quatro como co-manager. Do total de aproximadamente US\$ 36,96 bilhões emitidos em 2011, o Banco do Brasil participou em cerca de US\$ 12,64 bilhões. Adicionalmente, o Banco do Brasil atuou em três operações de emissores estrangeiros, que totalizaram US\$ 2,65 bilhões e EUR 750 milhões, sendo uma como lead-manager e duas como co-manager.

No primeiro trimestre de 2012, das 30 emissões externas realizadas por empresas, bancos e governo brasileiro, o Banco do Brasil atuou em 12 operações. No período, do total de cerca de US\$ 22,68 bilhões emitidos, o Banco do Brasil participou em aproximadamente US\$ 13,4 bilhões. Além disso, o Banco do Brasil atuou como co-manager em duas operações de emissor estrangeiro, sendo 1 eurobond e 1 estrutura de ABS (Asset Backed Securities), que totalizaram US\$ 2,27 bilhões.

Banco Bradesco BBI

Banco de Investimento do Bradesco, o Banco Bradesco BBI é responsável pela originação e execução de fusões e aquisições e pela originação, estruturação, sindicalização e distribuição de operações de renda fixa e renda variável, no Brasil e exterior.

O Banco Bradesco BBI foi eleito o “*Best Investment Bank 2012 in Brazil*” pela Global Finance Magazine, tendo assessorado, no primeiro semestre de 2013, 92 transações de *Investment Banking*, com volume de aproximadamente R\$ 55,801 bilhões.

O Banco Bradesco BBI obteve os seguintes destaques no primeiro semestre de 2013:

- O Banco Bradesco BBI inicia o ano de 2013 marcando presença nos IPOs e Follow-ons que foram a mercado. Considerando as ofertas públicas registradas na CVM no primeiro semestre, o Banco Bradesco BBI participou como Coordenador e Joint Bookrunner de oito ofertas, que somadas representaram um volume de R\$16,01 bilhões: Follow-on da Estácio Participações, no valor de R\$ 768,7 milhões; Follow-on da Multiplan Empreendimentos Imobiliários, no valor de R\$ 626,4 milhões; IPO da Biosev, no valor de R\$ 709,4 milhões; Follow-on da BHG S.A., no valor de R\$ 355,5 milhões; IPO da BB Seguridade, no valor de R\$ 11.475 milhões; IPO da Smiles, no valor de R\$ 1.132,2 milhões; Follow-on da Abril Educação, no valor de R\$ 521,9 milhões; e Follow-on da Iguatemi no valor de R\$ 425,4 milhões.

- Com importantes transações realizadas, o Banco Bradesco BBI inicia o ano de 2013 com grande destaque em Renda Fixa. No exercício de 2013 coordenou 50 operações no Mercado Doméstico, em ofertas que totalizaram mais de R\$ 14,9 bilhões. O Banco Bradesco BBI também ocupa posição de destaque em Securitizações, segundo o Ranking de Julho de 2013 da ANBIMA, no qual conquistou a segunda colocação, tanto por volume quanto por valor de operações. No mercado internacional, o Banco Bradesco BBI está constantemente ampliando sua presença em distribuição no exterior, tendo atuado no período como *Joint Bookrunner* em 12 emissões de *Bonds* que ultrapassaram o montante de US\$ 5,3 bilhões. Em *Project Finance*, o Banco Bradesco BBI apresenta posição de destaque no ranking ANBIMA na categoria Estruturador – Consolidado, obtendo a segunda colocação por volume de operações. Atualmente, o Banco Bradesco BBI está envolvido em assessoria e estruturação financeira em cerca de 60 projetos que totalizaram cerca de R\$ 150 bilhões em investimentos, concluindo transações nos setores de geração de energia, petróleo e gás e logística.

- No primeiro semestre de 2013, o Banco Bradesco BBI classificou-se entre os principais bancos que assessoraram M&A no Brasil. No período, o Banco Bradesco BBI teve 10 transações anunciadas com valor de, aproximadamente, R\$ 6.730 milhões. Destacamos dentre elas: Assessoria à CMAA na venda à IndoAgri, no valor de R\$ 500 milhões; Assessoria à CCPR na associação e venda de 50% a Vigor, no valor de R\$ 410 milhões; Assessoria ao FIP Multisetorial na aquisição do Grupo BR Towers, no valor de R\$ 100 milhões; Assessoria à Redentor Energia na OPA para fechamento de capital, no valor de R\$ 24,9 milhões e Assessoria à COMGAS na OPA de troca de controle, no valor de R\$ 143,5 milhões; Brennand Cimentos, no valor de R\$ 210 milhões; Haztec, no valor de R\$ 60 milhões; e Log Commercial Properties, no valor de 128 milhões.

Ademais, o Bradesco, controlador do Banco Bradesco BBI, é atualmente um dos maiores bancos múltiplos privados do país e está presente em todos os municípios brasileiros e em diversas localidades no exterior. O Bradesco mantém uma rede de atendimento alicerçada em modernos padrões de eficiência e tecnologia que atende a mais de 26,2 milhões de correntistas. Clientes e usuários têm à disposição 70,82 mil pontos de atendimento, destacando-se 4,69 mil agências. No primeiro semestre de 2013, o lucro líquido foi de R\$ 2,978 bilhões, enquanto o ativo total e patrimônio líquido totalizaram R\$ 896,69 bilhões e R\$ 66,02 bilhões, respectivamente, segundo o Relatório de Análise Econômica e Financeira da instituição.

6. INFORMAÇÕES SOBRE A REC LOG 2 E A BRC VII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE A REC LOG 2

Constituição

A REC LOG 2 está organizada sob a forma de sociedade anônima, de acordo com a Lei das Sociedades por Ações, tendo por objeto social as seguintes atividades: (i) realizar investimentos em participações societárias, por meio de sociedades brasileiras, em ativos imobiliários industriais e de escritórios no Brasil; (ii) adquirir, deter, administrar, desenvolver, construir, fiscalizar, alugar e dispor de tais investimentos; (iii) realizar atividades incidentais ou auxiliares às mencionadas anteriormente; e (iv) deter participação como sócia, acionista o quotista em outras sociedades que tenham como objeto social os negócios mencionados nos itens (i) a (iii) acima e/ou que tenham como objeto social a participação, como sociedade patrimonial, em quaisquer sociedade que tenham como objeto social os negócios mencionados nos itens (i) a (iii) acima. O capital social da REC LOG 2 é de R\$ 130.362.116,00 (cento e trinta milhões, trezentos e sessenta e dois mil, cento e dezesseis reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 130.362.116 (cento e trinta milhões, trezentas e sessenta e duas mil, cento e dezesseis) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. A tabela a seguir apresenta todos os acionistas da REC LOG 2.

Acionista	Número de Ações Ordinárias	Participação (%)
Prep III Industrial Co-Investment, LP.	63.876.947	49%
Prosperitas III – Fundo de Investimento em Participações	66.485.169	51%
Total	130.362.116	100%

Principais Acionistas

O acionista controlador da REC LOG 2 é a Prosperitas III – Fundo de Investimento em Participações, titular de 66.485.169 (sessenta e seis milhões, quatrocentas e oitenta e cinco mil, cento e sessenta e nove) ações ordinárias, representativas de 51% (cinquenta e um por cento) do capital social total da REC LOG 2.

Administração

A REC LOG 2 é administrada por uma diretoria composta por 3 (três) membros, residentes e domiciliados no Brasil, sendo 1 (um) Diretor Presidente e outros 2 (dois) Diretores sem designação específica, eleitos pelo Conselho de Administração e por este destituível a qualquer tempo. O prazo de gestão dos membros da Diretoria é de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

A diretoria é responsável pela representação ativa e passiva, perante quaisquer terceiros, bem como a prática de todos os atos necessários ou exigidos na condução dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no estatuto social e nos acordos de acionistas da REC LOG 2.

A diretoria se reúne sempre que os interesses sociais da REC LOG 2 exigem, em razão de convocação de reunião realizada por qualquer um dos diretores e suas deliberações tomadas por maioria de votos presentes. A tabela a seguir apresenta certas informações relativas aos membros da diretoria da REC LOG 2.

Diretoria da REC LOG 2

Nome	Data de Eleição	Cargo	Expiração do Mandato
Angel David Ariaz	15/03/2013	Diretores sem designação específica	14/03/2014
Celina Maria Vaz Guimarães	15/03/2013	Diretores sem designação específica	14/03/2014
Jorge Carlos Nuñez	15/03/2013	Diretor Presidente	14/03/2014

Acordo de Acionistas

Não existe qualquer acordo de acionistas em vigor no âmbito de acionistas da REC LOG 2.

Reorganização societária

Após a constituição da REC LOG 2 em 30/09/2010, os acionistas Marcelo Duarte e Diego Carreira Mesa decidiram pela venda, das 1.000 (um mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal da REC LOG 2, por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações, celebrado em 14/12/2010, à Prosperitas III – Fundo de Investimento em Participações, que passou a ser detentora de 100% (cem por cento) do capital social da REC LOG 2.

Em 30/03/2011 a acionista Prep III Industrial Co-Investment, L.P. ingressou na REC LOG 2, mediante subscrição de ações em 30/03/2011, 18/01/2012, 17/08/2012, 11/10/2012 e 05/12/2012. Na data de 05/12/2012, o capital social da sociedade era de R\$ 177.575.000,00 (cento e setenta e sete milhões, quinhentos e setenta e cinco mil reais), divididos em 177.575.000 (cento e setenta e sete milhões, quinhentas e setenta e cinco mil) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Em 03/05/2013, as acionistas decidiram, por deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 281.115/13-8, em 29/07/2013, pela redução do capital social da Companhia mediante a absorção do saldo de prejuízos acumulados apurados no exercício social findo em 31/12/2012, no valor de R\$ 8.313.617,00 (oito milhões, trezentos e treze mil, seiscentos e dezessete reais), mediante cancelamento de 8.313.617 00 (oito milhões, trezentos e treze mil, seiscentas e dezessete) ações ordinárias todas nominativas e sem valor nominal. Na mesma data, imediatamente após a redução de capital mediante absorção do saldo de prejuízos acumulados da Companhia, os acionistas decidiram pela redução do capital social da Companhia, o qual foi julgado excessivo pela totalidade dos acionistas, no valor de R\$ 30.370.000,00 (trinta milhões, trezentos e setenta mil reais), mediante o cancelamento de 30.370.000 (trinta milhões, trezentos e setenta mil) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e devolução dos valores de forma proporcional aos acionistas.

Em 04/07/2013, os acionistas decidiram, por deliberação tomada em Assembleia Geral Extraordinária, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 384.420/13-8, em 02/10/2013, pela redução do capital social, o qual foi julgado excessivo pela totalidade dos acionistas, no valor de R\$ 8.529.267,00 (oito milhões, quinhentos e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e sete reais), mediante o cancelamento de 8.529.267 (oito milhões, quinhentas e vinte e nove mil, duzentos e sessenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e devolução dos valores de forma proporcional aos acionistas.

INFORMAÇÕES SOBRE A BRC VII

Constituição

A BRC VII está organizada sob a forma de sociedade limitada, de acordo com a Código Civil, tendo por objeto social as seguintes atividades: (i) a realização de investimentos imobiliários de qualquer natureza; (ii) a compra, venda, locação, oneração e exploração de imóveis próprios; (iii) a administração de empreendimentos imobiliários próprios de qualquer natureza; e (iv) a participação em outras sociedades de qualquer natureza, nacionais ou estrangeiras, na qualidade de sócia, acionista ou quotista. O capital social da BRC VII é de R\$ 129.448.393,00 (cento e vinte nove milhões e quatrocentos e quarenta e oito mil e trezentos e noventa e três reais), totalmente subscrito e integralizado, dividido em 129.448.393 (cento e vinte nove milhões e quatrocentas e quarenta e oito mil e trezentos e noventa e três) quotas, com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real):

Sócios	Número de Quotas	Participação (%)
REC LOG 2 S.A.	129.448.393	100%

Administração

A BRC VII é administrada por uma diretoria composta por 2 (dois) diretores, residentes e domiciliados no Brasil, sócios ou não, eleitos pela reunião de sócios, e por esta destituível a qualquer tempo, sendo os 2 (dois) Diretores sem designação específica. O prazo de gestão dos membros da diretoria é indeterminado.

A diretoria é responsável pela representação ativa e passiva, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no contrato social e.

A BRC VII será representada e validamente se obrigará pela assinatura de (i) 2 (dois) Diretores em conjunto; ou (ii) 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador com poderes específicos em conjunto. A tabela a seguir apresenta certas informações relativas aos membros da diretoria da BRC VII.

Diretoria da BRC VII

Nome	Data de Eleição	Cargo	Expiração do Mandato
Jorge Carlos Nuñez	27 / 11 / 2012	Diretores sem designação específica	Não há
Maximo Pinheiro Lima Netto	27 / 11 / 2012	Diretores sem designação específica	Não há

Reestruturação Societária

Em 14.1.2009, a BRC VII alterou sua sede do Estado do Rio de Janeiro para o Estado de São Paulo, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP

Em 8.5.2009, a BRC VII incorporou a BRC VII Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo justificada a incorporação pela simplificação da estrutura acionária de ambas as sociedades, bem como a redução de custos proporcionando a racionalização e simplificação da estrutura societária e financeira das sociedades controladas direta ou indiretamente pela Bracor Investimentos Imobiliários S.A. e Bracor Participações Ltda.

Em seguida, verifica-se que em 30.4.2009, o capital social da BRC VII foi reduzido de R\$ 70.399.892,00 (setenta milhões, trezentos e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e dois Reais) para R\$ 28.199.892,00 (vinte e oito milhões, cento e noventa e nove mil, oitocentos e noventa e dois Reais), em decorrência do prejuízo verificado no período até 31.12.2008 e compensados contra os lucros auferidos em 31.3.2009.

Em 23.12.2009, a BRC VII foi transformada de sociedade por ações para sociedade limitada.

Em 29.2.2010, após sucessivos aumentos do capital social da BRC VII, este foi reduzido para R\$ 28.139.773,00 (vinte e oito milhões, cento e trinta e nove mil, setecentos e setenta e três reais), em decorrência do valor excessivo do capital social em relação ao objeto da Sociedade.

Em 18.1.2011, a BRC VII incorporou a parcela cindida do acervo líquido da sua sócia Bracor Investimentos Imobiliários S.A., e como consequência da incorporação passam a ser sócios da Sociedade os seguintes: Equity Bracor Investments, LLC; Candango, LLC; Reem Advertising, LLC; KHL, LLC; SSF III ZUR, LP; Carlos Javier Batencourt; Gonçalo Cristóvam, Meirelles de Araújo Dias; Camilla Osborn Gomes Nogueira Frussa; Angel David Ariaz; Thiago Augusto Cordeiro; Colin Butterfield; e Banco Itaú BBA S.A.; sendo justificada a cisão parcial seguida de incorporação da parcela cindida pela BRC VII como a forma mais adequada para segregar os empreendimentos imobiliários em desenvolvimento ou desenvolvidos pela BRC VII, permitindo, ademais, a participação direta dos acionistas da Bracor Investimentos Imobiliários S.A. na BRC VII, facilitando a tomada de decisão dos sócios na BRC VII para a sua alienação, total ou parcial.

A Rec Log 21 S.A. se tornou a única sócia da BRC VII, adquirindo dos demais sócios todas as 28.146.931 (vinte e oito milhões, cento e quarenta e seis mil, novecentas e trinta e uma) quotas em 30.3.2011.

Em 19.7.2012, a Rec Log 21 S.A. cedeu 1 (uma) quota para o Sr. Jorge Carlos Nuñez.

Em 26.11.2012, a totalidade das quotas da BRC VII, detidas pela Rec 21 S.A. e pelo Sr. Jorge Carlos Nuñez, foi alienada fiduciariamente ao Banco Itaú BBA S.A., como garantia da emissão de uma CCB no valor de R\$ 57.000.000,00, com data de emissão 26.11.2012, desembolso em 29.11.2012 e vencimento em 14.3.2013, tendo como taxa de juros: 100% (sem por cento) do CDI, acrescido da taxa fixa de 2,50% a.a. (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento). A referida CCB já foi liquidada e tal garantia já foi liberada, conforme termo de quitação datado de 07 de março de 2013.

Em 26.3.2013, a BRC VII incorporou a sua sócia Rec Log 21 S.A. com o consequente aumento do capital social para R\$ 199.908.419,00 (cento e noventa e nove milhões, novecentos e oito mil, quatrocentos e dezenove Reais). A referida incorporação tem por justificativa a unificação e centralização de suas atividades sociais, racionalizando as operações, otimizando a administração e minimizando os custos operacionais. Em decorrência da incorporação da Reg Log 21 S.A., os sócios da BRC VII passaram a ser os seguintes: (i) Rec Log 2 S.A., detendo 199.908.416 quotas; (ii) Jorge Carlos Nuñez, detendo 2 quotas; e (iii) Maximo Pinheiro Lima Netto, detendo 1 quota.

Em 3.7.2013, o capital social da BRC VII foi reduzido para R\$ 129.448.393,00 (cento e vinte e nove milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e noventa e três Reais), por ser considerado excessivo em relação ao seu objeto social.

Acordo de Quotistas

Não existe qualquer acordo de quotistas em vigor no âmbito dos sócios da BRC VII.

7. VISÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

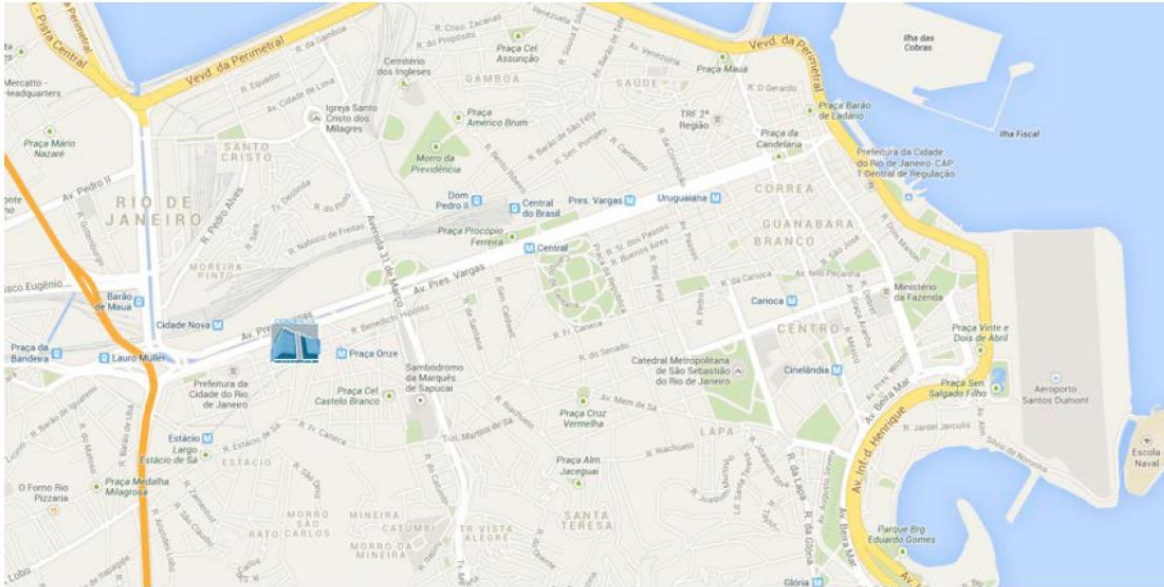
- Projeto de Arquitetura: Ruy Rezende.
- Construtora: Racional Engenharia.
- 8 pavimentos de escritórios, um pavimento técnico e 3 subsolos.



Fonte: Colliers International

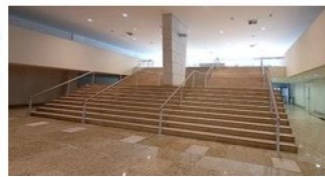
Ano de entrega	2007
Faixa do valor	Entre R\$ 705,5 milhões e R\$ 752,2 milhões
Área construída	51.559 m ²
Área privativa	36.577 m ²
Pavimentos	9
Vagas	Cerca de 380
Certificação	Leed Gold

Fonte: Colliers International



O empreendimento possui o conceito *day light*, que através de um projeto arquitetônico diferenciado prioriza o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, para proporcionar maior eficiência energética.

O Empreendimento - Edifício Universidade Petrobras



Especificações sobre o selo Leed Gold

O Edifício Universidade Petrobras possui selo Leed Gold, certificação criada pelo United States Green Building Council, que orienta e atesta o comprometimento de uma edificação com os princípios da sustentabilidade para a construção civil, antes, durante e depois de suas obras.

Para se certificar um edifício, ele precisa atender pontos das seguintes categorias:

Espaços Sustentáveis

- Pré-requisito: Prevenção da poluição na atividade construtora

Uso Racional da Água

- Pré-requisito: Redução efetiva no uso da água

Energia e Atmosfera

- Pré-requisito 1: Comissionamento dos sistemas de energia
- Pré-requisito 2: Performance mínima de energia
- Pré-requisito 3: Gestão do uso de gases refrigerantes (sem CFC)

Materiais e Recursos

- Pré-requisito: Depósito e coleta de materiais recicláveis

Qualidade Ambiental Interna

- Pré-requisito 1: Desempenho mínimo da qualidade do ar interno
- Pré-requisito 2: Controle da fumaça do cigarro

Características Técnicas

> Características da Região

Acessibilidade

Próximo às duas estações do Metrô e ao Aeroporto Santos Dumont

Padrão econômico

Médio

Uso predominante

Comercial e residencial

Densidade de ocupação

Alta

Atividades no entorno

Comércio, bancos, correio, serviços médicos, transporte.



Empreendimento é situado na região entre os principais bairros da cidade do Rio de Janeiro, próximo às estações de Metrô e com fácil acesso ao Aeroporto Santos Dumont. Localizado à Rua Julio do Carmo, n°23, o edifício de alto padrão possui um terreno de 6.059m², com 51.559m² de área construída; 36.577m² de área bruta locável, correspondendo a 69,8% de aproveitamento.

A área privativa média de cada pavimento é de 3.833,70m², sendo cada pavimento composto por 2 (dois) conjuntos. Nove pavimentos podem ser locados por torre.

Há 3 (três) subsolos no Empreendimento, apresentando, no total, 387 (trezentas e oitenta e sete) vagas com mais 2 (duas) vagas de carga e descarga.

O conceito de design arquitetônico e o projeto executivo de arquitetura iniciaram-se em 2007 com o arquiteto Ruy Rezende. Sendo a construtora Racional Engenharia responsável pela obra.

O Empreendimento possui:

- I. fachadas feitas em pele de vidro anodizada com alto desempenho energético; sendo as fachadas Sul e Leste construídas com blindagem com proteção balística nível III;
- II. controle de acesso ao estacionamento por cancela;
- III. acabamento na garagem com piso de concreto liso desempenado com pintura de demarcação de vagas;
- IV. lobby com acabamento de piso e paredes de granito, forro de gesso, 6,5 m de pé direito e ar condicionado instalado;
- V. 10 (dez) elevadores sociais, mais 2 (dois) elevadores dos subsolos ao térreo, e 2 (dois) elevadores de serviço, sendo todos ligados ao gerador, e ainda possuindo área disponível para geradores privativos das empresas;
- VI. Heliponto com as dimensões de 21x21m e acesso pela escada; e
- VII. Pavimento tipo com acabamento de piso em granito. Forro de gesso; 2,8m de pé direito; detector de fumaça e sprinklers e 6 banheiros por andar.

Além disso, o edifício conta com as seguintes instalações elétricas:

- I. iluminação na área comum; e
- II. sistema de ar condicionado, do tipo expansão indireta (água gelada), com carga térmica disponível de 1.440 TR's, faixa de temperatura de projeto de TBU: 24 – 2°C, contando o sistema com sete máquinas condicionadoras do tipo Fan-Coil, instaladas por andar e com controles de ar VAV por piso, possuindo 18,6 TR's de capacidade térmica e 7,5 CV de potência/máquina,

São monitorados pelo Empreendimento:

- I. máquinas de ar nos conjuntos;
- II. ventiladores e exaustores,
- III. nível de caixas d'água e reservatórios;
- IV. subestação de energia elétrica,
- V. elevadores;
- VI. bombas e Motores;
- VII. câmeras de TV;
- VIII. monitoramento de áreas comuns; e
- IX. monitoramento de estacionamento.

A parte elétrica do edifício conta com:

- I. tensão de entrada de 13,8 KV;
- II. potência instalada de 6.000KVA;
- III. 2 (dois) SE's e 4 (quatro) transformadores;
- IV. alimentadores dos tipos Bus-Way e Cabos;
- V. forma de medição por entrada única;
- VI. geradores para as áreas comuns/privativas, com potência 2 X 450 KVA e 1 X 100KVA, movido a combustível Diesel; e
- VII. sistemas alternativos de energia do tipo No-Break (sistemas essenciais).

A prevenção de incêndio e a parte hidráulica do prédio:

- I. 2 (dois) reservatórios localizados no subsolo e 2 (dois) no pavimento técnico;
- II. reserva de água de 770 m³;
- III. reserva de incêndio de 91 m³
- IV. bombas de água com potência: 2 X 1 CV para água tratada, 2 X 20 CV de água bruta, 2 X 20 CV de água potável, 4 X 1 CV de água bruta e 2 X 2 CV de água bruta;
- V. bombas SPK e HD com potência: 2 X 60 CV e 1 X 6,0 CV;
- VI. reaproveitamento de água da chuva; e
- VII. fornecedores/concessionárias de gás.

Os pavimentos possuem as seguintes características:

- I. hall com acabamento de piso de granito, paredes pintadas e forro de gesso;
- II. laje com sobrecarga de 550 kgf/m²;
- III. pé direito livre de 2,8m;
- IV. piso elevado com altura de 25cm;

- V. forro acústico modulado;
- VI. rede de Sprinklers, com modulação de 12,1 m²/bico;
- VII. detector de fumaça instalado;
- VIII. luminárias embutidas e de sobrepor 2 X 36W (segundo nota seria 2 X T5 de 24 W);
- IX. vidro laminado com desempenho térmico e acústico; e
- X. 6 (seis) banheiros por andar, com revestimento de cerâmica acetinada e piso de porcelanato polido, bacias com caixa acoplada DECA e torneiras cromadas DOCOL.

Descrição dos direitos que o Fundo detém sobre o Empreendimento, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, opções de compra ou venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos

O Fundo poderá investir até 100% de seus recursos no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, sendo que em 14 de agosto de 2013, o Fundo formalizou o Contrato de Compra e Venda com as Vendedoras, conforme aditado em 06 de novembro de 2013. A compra da totalidade das ações da REC LOG 2 pelo Fundo ficará suspensa, nos termos do Artigo 125 do Código Civil, ao atendimento das condições comerciais e jurídicas necessárias à realização da aquisição da totalidade das ações da REC LOG 2 descritas na Seção “Breve Descritivo do Contrato de Compra e Venda” acima.

Observadas as restrições de uso direito do imóvel onde está localizado o Empreendimento em razão da Cessão da Superfície existente sobre o mesmo, o Fundo poderá livremente fruir e gozar do imóvel onde está localizado o Empreendimento, tornando-se titular dos direitos e obrigações decorrentes da Cessão da Superfície, podendo livremente administrar os recebíveis da Cessão Superfície, observadas as restrições previstas na Escritura de Superfície.

Descrição dos ônus e garantias que recaem sobre o Empreendimento

Foi constituído o direito real de superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento e conferido à Petrobras pela BRC VII, por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrada em 23 de dezembro de 2005, re-ratificada em 19 de janeiro de 2007, vigente e que atualmente tem como partes a BRC VII, na qualidade de proprietária, e a Petrobras, na qualidade de superficiária, pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 5 de outubro de 2007, renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a exclusivo critério da Petrobras, nos termos do referido instrumento.

Além da Cessão de Superfície acima descrita, conforme consta do registro nº 11 da matrícula do imóvel relativa ao Empreendimento (Matrícula 43.043, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro), datado de 05 de dezembro de 2008, a superficiária Petróleo Brasileiro S/A – Petrobras, na qualidade de devedora, e BRC VII, esta última na qualidade de emissora, deram em alienação fiduciária do imóvel relativo ao Empreendimento à Oliveira Trust DTVM S/A, que passou a figurar como credora fiduciária, nos termos do Instrumento Particular datado de 18 de novembro de 2008, para garantia de dívida, relativa ao pagamento dos direitos creditórios oriundos do Direito Real de Superfície, no valor de R\$ 631.055.815,40 (seiscentos e trinta e um milhões e cinquenta e cinco mil e oitocentos e quinze reais e quarenta centavos), com vencimento para 10 de janeiro de 2022. Os direitos creditórios acima mencionados deram origem as CCI BRC, representando a totalidade dos direitos creditórios relativos ao preço pago pela Petrobras em razão da Cessão de Superfície, nos termos do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários celebrada e aditada na data de 18 de novembro 2008, que se encontra sob custódia da Oliveira Trust DTVM S/A, instituição custodiante das CCI BRC e atual credora fiduciária, sendo que a Oliveira Trust DTVM S/A, em nome dos titulares das CCI BRC, e como seu representante poderá promover a excussão da alienação fiduciária descrita nesta Seção em caso de não pagamento dos direitos creditórios oriundos do Direito Real de Superfície.

A situação atual e final dos ônus e garantias que recaem sobre o Empreendimento estão devidamente exemplificadas no gráfico constante da Seção “Estrutura atual dos CRI BRC e estrutura atual do relacionamento entre Prosperitas III FIP; Prep III Industrial; REC LOG 2; BRC VII; BRC Securitizadora; Oliveira Trust e Petrobras”, constante da página 72 deste Prospecto.

> **Ocupante**

- A Petrobras possui um contrato de Direito Real de Superfície - DRS com vigência de 15 anos desde o dia 5 de outubro de 2007 (“corrigido por IGP-M”).
- Também possui o direito de renovação do contrato por 8, 10 ou 15 anos.
- O Edifício é utilizado pela Petrobras como uma instituição para treinamento e desenvolvimento de funcionários.

> **Características do Contrato**

Receitas

Valor de locação atual: R\$ 59.942.450,26 por ano.

Unitário de locação: R\$ 136,57/m²/mês

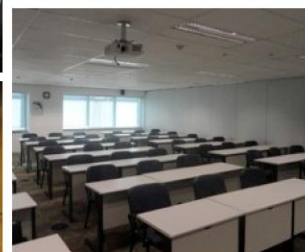
1^a Contrato

Contrato: atípico com 15 anos

Término do contrato: outubro de 2022



O Prédio possui auditório, salas de conferência e de treinamento, e salas de aula com parede retrátil.



Fonte: Colliers International

O CONTRATO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE POSSUI PRAZO DE 15 (QUINZE) ANOS A CONTAR DE 05 DE OUTUBRO DE 2007, VENCENDO-SE, PORTANTO, EM 05 DE OUTUBRO DE 2022, SENDO QUE EXISTE A POSSIBILIDADE DE QUE O CONTRATO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE NÃO SEJA RENOVADO PELA PETROBRAS.

Descrição das principais características do imóvel relativo ao Empreendimento e do uso que se lhe pretende destinar

A descrição das principais características do imóvel relativo ao Empreendimento encontram-se no Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação do Empreendimento no anexo X constante do presente Prospecto Preliminar.

O Fundo diretamente ou indiretamente, por meio das Participações Societárias, pretende manter integralmente a Cessão de Superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento conferido à Petrobras, honrando todos e quaisquer direitos e obrigações relativas à Escritura de Superfície, a qual possui o prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 05 de outubro de 2007, renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a exclusivo critério da Petrobras, nos termos da Escritura de Superfície.

Especificação de quais imóveis pertencem atualmente ao Fundo e daqueles cuja aquisição é meramente planejada

Não existem imóveis que pertencem atualmente ao Fundo.

Conforme previsto na Seção “Destinação de Recursos”, na página 71 deste Prospecto Preliminar, o Fundo poderá investir até 100% dos seus recursos no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, sendo que em 14 de agosto de 2013, o Fundo formalizou o Contrato de Compra e Venda com as Vendedoras.

Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário, contendo expectativa de retorno do investimento, com exposição clara e objetiva das premissas adotadas:

O Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação do Empreendimento encontram-se no anexo X constante do presente Prospecto Preliminar.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Opinião do administrador sobre a necessidade e suficiência dos seguros contratados para preservação dos imóveis:

O Administrador entende que os seguros contratados são necessários e suficientes para a preservação do Empreendimento, nos termos do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação, coobrigação ou responsabilidade por parte do Administrador quanto à suficiência dos seguros contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente o item “Fatores de Risco” estabelecido na página 53 deste Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade estabelecido no Anexo X ao presente Prospecto.

Se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados:

O Fundo não irá adquirir o imóvel onde foi construído o Empreendimento em regime de condomínio, e não existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados.

Qualificação e principal atividade desempenhada pelo locatário que responda, ou que venha a responder, por 10% (dez por cento) ou mais da receita bruta do Fundo

O preço da Cessão de Superfície pago pela Petrobras à BRC VII responde por mais de 10% (dez por cento) da receita bruta do Fundo.

A Petrobras é uma sociedade de economia mista constituída nos termos da Lei nº 2.004, de 3 de outubro de 1953, com vigência a partir de 3 de outubro de 1953, e hoje revogada pela Lei nº 9.478, de 07 de agosto de 1997. As sociedades de economia mista são sociedades anônimas que têm sua criação autorizada por lei especial, cuja maioria do capital com direito de voto deve ser detida pela União, por um Estado, pelo Distrito Federal ou por um Município. A Petrobras é controlada pela União Federal. Contudo, suas ações ordinárias e preferenciais são negociadas em bolsa de valores, tanto no Brasil quanto no exterior. A sede da Petrobras está situada na Avenida República do Chile, 65, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

A Petrobras iniciou suas operações no Brasil em 1954, como uma empresa 100% estatal responsável por todas as atividades do setor de petróleo e gás no Brasil. Desde o início de suas operações e até 1995, a Petrobras detinha o monopólio estatal da produção, refino, distribuição da totalidade de petróleo bruto e gás no Brasil. Em 9 de novembro de 1995, a Constituição da República Federativa do Brasil foi modificada, pela Emenda Constitucional nº 9, para autorizar o Governo Federal a contratar empresas públicas ou privadas para exploração e comercialização de petróleo e gás natural no Brasil. Esta modificação pôs fim ao monopólio detido pela Petrobras.

A indústria de petróleo bruto e gás natural no Brasil experimentou reformas significativas desde a promulgação da Lei nº 9.478, ou Lei de Petróleo, em 6 de agosto de 1997, a qual estabeleceu a concorrência nos mercados brasileiros de petróleo bruto, produtos derivados de petróleo e gás natural a fim de beneficiar os usuários finais. A Lei do Petróleo também criou uma agência regulatória independente, a ANP, para regular a indústria do petróleo, gás natural e combustíveis renováveis no Brasil e criar um ambiente competitivo. Com vigência a partir de 2 de janeiro de 2002, o Brasil desregulamentou os preços do petróleo, derivados de petróleo e gás natural. A transformação gradativa da indústria de petróleo e gás desde 1997 resultou em uma participação maior de empresas internacionais no Brasil em todos os segmentos de nossos negócios, tanto na condição de concorrentes como de sócios.

A Petrobras é uma sociedade de economia mista. Sociedades de economia mista são sociedades que têm a criação autorizada por lei especial e cuja maioria do capital votante é detida pelo Governo Federal, Estadual, do Distrito Federal ou Municipal. A Petrobras é controlada pelo Governo Federal. A sede da Petrobras está situada na cidade do Rio de Janeiro.

Nos termos da Constituição da República Federativa do Brasil, a Petrobras sujeita-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributários. A cada exercício social, a Petrobras é obrigada a apresentar ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e ao Ministério de Minas e Energia um orçamento para o exercício social seguinte. Depois de analisado por esses Ministérios, o orçamento é submetido ao Congresso Nacional para aprovação. Como consequência desse processo, o total dos investimentos operacionais da Petrobras é regulado durante cada exercício social, embora a destinação específica dos recursos seja definida pela Petrobras.

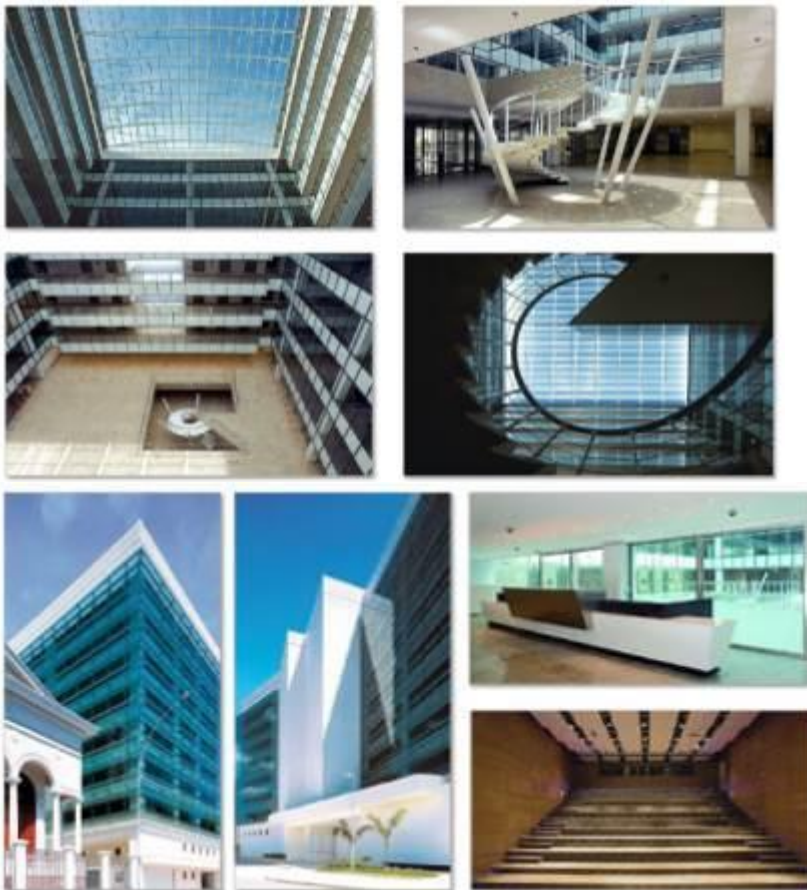
Os objetivos e planejamentos estratégicos da Petrobras estão sujeitos à supervisão do Ministério do Planejamento, Orçamento e Administração. Suas atividades estão também sujeitas à regulação, dentre outros, do Ministério da Fazenda e do Ministério de Minas e Energia. Adicionalmente, a Petrobras está sujeita à atividade regulatória da CVM, uma vez que suas ações ordinárias e preferenciais são negociadas em bolsa de valores.

A Petrobras tem como objeto a pesquisa, a lavra, a refinação, o processamento, o comércio e o transporte de petróleo proveniente de poço, de xisto ou de outras rochas, de seus derivados, de gás natural e de outros hidrocarbonetos fluidos, além das atividades vinculadas à energia, podendo promover a pesquisa, o desenvolvimento, a produção, o transporte, a distribuição e a comercialização de todas as formas de energia, bem como quaisquer outras atividades correlatas ou afins.

Taxa percentual de ocupação do imóvel relativo ao Empreendimento em cada um dos últimos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da Oferta

Conforme Termo de Conclusão e Recebimento do imóvel relativo ao Empreendimento, celebrado entre a Petrobrás Distribuidora S/A e a Confidere Imobiliária e a Incorporadora Cidade Nova S.A.(antiga denominação da BRC VII), em 5 de outubro de 2007, a Petrobrás Distribuidora S/A recebeu o Empreendimento e até 27 de junho de 2008 foi superficiária de 100% (cem por cento) do Empreendimento. Em 27 de junho de 2008, por meio da Escritura de Pública de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças a Petrobrás Distribuidora S/A cedeu e transferiu à Petrobras, com expressa anuência da BRC VII, todos os seus direitos e obrigações oriundos da Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrada em 23 de dezembro de 2005, re-ratificada em 19 de janeiro de 2007, passando a Petrobras, desde então e até a presente data, a ser a legítima superficiária de 100% (cem por cento) do imóvel relativo ao Empreendimento.

Fotos do Empreendimento



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. DA CESSÃO DE SUPERFÍCIE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias e a exploração dos direitos creditórios advindos do pagamento do preço da concessão do Direito Real de Superfície do imóvel onde foi construído o Empreendimento concedido pela BRC VII à Petrobras, permitindo, dessa forma, à Petrobras usar e fruir da superfície pelo prazo de 15 (quinze) anos, conforme disposto na Escritura de Superfície.

O direito real de superfície é um instituto relativamente recente na legislação brasileira, pelo menos da forma que é apresentado atualmente. Trata-se de um direito real de propriedade, temporário, tendo como objeto uma edificação ou uma plantação, separado do direito de propriedade do titular do solo e autônomo em relação a este.

O direito real de superfície é constituído mediante a lavratura de uma escritura pública e seu efetivo registro no cartório de registro de imóveis competente. Pela escritura de concessão de direito real de superfície, o proprietário do terreno atribui ao concessionário o direito de construir ou plantar em seu terreno e de investir-se da propriedade da construção ou da plantação pelo tempo convencionado no instrumento da concessão.

O direito de superfície é regulamentado pelos artigos 21 a 24 da Lei n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e pelos artigos 1.369 a 1.377 do Código Civil. Já em relação aos imóveis urbanos a concessão é definida no art. 21 e seus parágrafos do Estatuto da Cidade segundo dispõe o professor Melhim Namem Chalhub, importa notar que ambas as normas legais coexistem, dadas determinadas características peculiares de que se revestem, entendendo-se que o Código Civil, editado posteriormente ao Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001) não revoga esse diploma, tendo em vista sua aplicação como instrumento de política de desenvolvimento urbano, tal como definiu a I Jornada de Direito Civil, realizada pelo Centro de Estudos Judiciários do Conselho da Justiça Federal, no Enunciado n.º 93.

Recentemente, a Lei n.º 11.481, de 31 de maio de 2007, alterou a redação dos artigos 1.483 do Código Civil e 22 da Lei n.º 9.514, neles incluindo novos incisos que, considerando a autonomia dos direitos que se criam por força da concessão, explicitam a possibilidade de constituição de hipoteca e de propriedade fiduciária sobre propriedade superficiária.

As alterações na legislação supramencionada deixam ainda mais evidente o fato de que a autonomia de cada um desses direitos de propriedade legitima cada um dos seus titulares a alienar ou onerar, especificamente, a coisa que lhe pertence sem que isso afete a coisa que pertence ao outro.

A concessão do direito de uso da superfície é um direito real, portanto, conforme dispõe o ordenamento jurídico nacional, oponível erga omnes. O superficiário é proprietário da construção ou plantação e essa propriedade é autônoma, independente da propriedade do dono do terreno.

A constituição do direito de superfície importa no desdobramento do domínio, pela qual se cria uma propriedade sobre o solo e outra propriedade sobre a construção ou plantação; no curso do prazo da concessão do direito de superfície, o solo continuará pertencendo ao concedente, enquanto a construção ou plantação constitui propriedade do concessionário; estas só virão a aceder ao solo após a extinção da concessão, ao serem incorporadas ao patrimônio do proprietário do solo (concedente).

Cada um dos contratantes é titular de uma propriedade autônoma, assim permanecendo pelo tempo que durar a concessão, daí porque cada um deles está legitimado a exercer plenamente os poderes de proprietário sobre a coisa que lhe pertence sem que tal exercício interfira no direito do outro. É que, durante a vigência da concessão, essas duas propriedades são incomunicáveis, do mesmo modo que são incomunicáveis os direitos e as obrigações que estiverem vinculados a cada uma dessas propriedades de per si.

Ainda, atribui-se a cada um dos titulares de direito sobre ambas as propriedades o poder de disposição ou oneração separada de cada um desses direitos, circunstância que viabiliza operações de crédito para as mais diversas finalidades.

Dadas essas características, o direito de superfície se constitui importante instrumento de realização da função social da propriedade, na medida em que possibilita a utilização mais ampla, mais flexível e mais racional dos imóveis, mediante desdobramento do direito de propriedade e segregação dos ônus incidentes sobre esses direitos desdobrados.

Seguem abaixo características gerais da Escritura de Superfície:

- a) Origem: Escritura de Superfície;
- b) Originador: BRC VII;
- c) Devedora: Petrobras;
- d) Prazo: A Escritura de Superfície possui um prazo de vencimento de 15 (quinze) anos tendo se iniciado com o implemento da Condição Suspensiva, prevista na Cláusula Quarta da Escritura da Superfície, podendo ser renovado, a exclusivo critério da Petrobras, por novos períodos de 8 (oito) anos, 10 (dez) anos ou 15 (quinze) anos;
- e) Forma de pagamento: 15 (quinze) parcelas anuais, divididas da seguinte forma: (i) da 1ª (primeira) até a 10ª (décima) parcela, inclusive, terão valor de R\$ 37.541.207,00 (trinta e sete milhões, quinhentos e quarenta e um mil e duzentos e sete reais) cada uma, sendo que a primeira e segunda parcelas foram pagas em 15 de janeiro de 2008 e em 12 de janeiro de 2009, respectivamente; (ii) da 11ª (décima primeira) até a 15ª (décima quinta) parcela inclusive terão valor de R\$ 36.285.645,00 (trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e quarenta e cinco reais). A primeira parcela teve vencimento 8 (oito) dias úteis após o implemento da Condição Suspensiva prevista abaixo, a segunda parcela teve vencimento 14 (quatorze) meses após o pagamento da 1ª (primeira) parcela e as demais parcelas terão vencimento sempre no mesmo dia e mês da 2ª (segunda) parcela de cada ano subsequente ou no dia imediatamente posterior, caso a data prevista não seja dia útil na praça do Rio de Janeiro;
- f) Índice de correção Monetária: O Valor das parcelas será reajustado pela variação acumulada do IGP-M, observado o item "Critério de Reajuste" abaixo.

Ainda, o Administrador entende que os seguros contratados são necessários e suficientes para a preservação do Empreendimento, nos termos do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM nº 400, esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação, coobrigação ou responsabilidade por parte do Administrador quanto à suficiência dos seguros contratados. Ainda, recomenda o Administrador que os Investidores leiam atentamente o item "Fatores de Risco" estabelecido na página 53 deste Prospecto, bem como o Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade estabelecido no Anexo X ao presente Prospecto.

Condição Suspensiva

Os efeitos jurídicos da Escritura de Superfície foram condicionados a, nos termos da cláusula quarta da Escritura de Superfície, entrega pela BRC VII à Petrobras do Empreendimento construído de acordo com a forma e características descritas no memorial descritivo, atendidas as Listas de Verificação previstas no item 4.5 da Escritura de Superfície com a devida apresentação dos Habite-se, o que ocorreu em 06 e 12 de setembro de 2007.

O prazo estipulado na Escritura de Superfície para finalização da obra foi de 21 (vinte e um) meses contados da data da assinatura da Escritura de Superfície, que se deu em 23 de dezembro de 2005.

Critério de Reajuste

O índice adotado para atualização monetária das parcelas do preço da superfície é atualmente o IGP-M. O valor das parcelas será reajustado anualmente pela variação do IGP-M, verificada entre o índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao do pagamento da primeira parcela paga e o índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento da parcela a ser reajustada. Contudo, caso este índice seja extinto ou considerado inaplicável os valores fixados passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGPDI/FGV e na impossibilidade de utilização deste pelo INPC/IBGE e na falta deste por outro índice oficial vigente reconhecido e legalmente permitido dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período definido de comum acordo pelas partes por escrito.

Hipóteses de Rescisão Antecipada da Escritura de Superfície

A rescisão antecipada da Escritura de Superfície somente poderá ocorrer por iniciativa da Petrobras.

De acordo com a cláusula quinta, item 5.6, da Escritura de Superfície, ocorrendo inadimplemento pela Petrobras, por mais de 60 (sessenta) dias, de quaisquer parcelas do preço de aquisição da superfície, a BRC VII deverá notificar a Petrobras para que cumpra a obrigação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, podendo, caso perdure a mora, rescindir a Escritura de Superfície não excluindo a multa indenizatória prevista na cláusula décima primeira da Escritura de Superfície.

Além da hipótese acima mencionada, a BRC VII, caso venha a entender que o Empreendimento foi abandonado, deverá notificar a Petrobras para que explique a situação no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo rescindir a Escritura de Superfície caso se confirme o real e imotivado abandono do Imóvel, aplicando nesta hipótese a multa prevista 11.1.2. da Escritura de Superfície, de acordo com a data em que ocorrer o abandono do Empreendimento.

A multa indenizatória deverá ser paga pela Petrobras no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data do abandono ou da rescisão, conforme o caso.

Multa Indenizatória

Caso ocorra a rescisão depois do implemento da condição suspensiva antecipada da Escritura de Superfície, a Petrobras fica obrigada a pagar no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da rescisão, a multa estipulada no item 11.2 da Escritura de Superfície não sendo devidos quaisquer outros valores a título de perdas e danos.

A multa devida será calculada de acordo com o número de parcelas do preço de aquisição da superfície restantes considerando-se que já tenha sido paga a parcela do ano em que se verificar a rescisão. Seu cálculo decorre do valor da parcela do preço de aquisição da superfície pelo número de parcelas do preço de aquisição da superfície faltantes e pelos fatores descritos a seguir:

- a. rescisão até 12 (doze) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,6064;
- b. rescisão de 12 (doze) até 24 (vinte e quatro) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,6251
- c. rescisão de 24 (vinte e quatro) até 36 (trinta e seis) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,6446
- d. rescisão de 36 (trinta e seis) até 48 (quarenta e oito) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,6650
- e. rescisão de 48 (quarenta e oito) até 60 (sessenta) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,6864
- f. rescisão de 60 (sessenta) até 72 (setenta e dois) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,7088

- g. rescisão de 72 (setenta e dois) até 84 (oitenta e quatro) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,7322
- h. rescisão de 84 (oitenta e quatro) até 96 (noventa e seis) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,7567
- i. rescisão de 96 (noventa e seis) até 108 (cento e oito) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,7823
- j. rescisão de 108 (cento e oito) até 120 (cento e vinte) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,8092
- k. rescisão de 120 (cento e vinte) até a 132 (cento trinta e dois) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,8373
- l. rescisão de 132 (cento trinta e dois) até a 144 (cento e quarenta e quatro) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,8668
- m. rescisão de 144 (cento e quarenta e quatro) até a 156 (cento e cinquenta e seis) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,8973
- n. rescisão de 156 (cento e cinquenta e seis) até 168 (cento e sessenta e oito) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 0,9302
- o. rescisão de 168 (cento e sessenta e oito) até 180 (cento e oitenta) meses após o implemento da Condição Suspensiva – Fator 1,000

Os valores das multas rescisórias acima previstas serão reajustados pela variação do IGP-M a partir da data de assinatura da Escritura de Superfície até a data do seu efetivo pagamento.

Renovação

A Petrobras poderá renovar a Escritura de Superfície por novo período de 8 (oito) anos, 10 (dez) anos ou 15 (quinze) anos a seu exclusivo critério. Para este fim a Petrobras deverá notificar a BRC VII 6 (seis) meses antes do término da escritura.

Obras e Benfeitorias

A Petrobras poderá realizar benfeitorias independentemente de prévia aprovação da BRC VII, desde que observados: (i) o mesmo padrão de construção empregado nas edificações existentes na data de verificação da Condição Suspensiva; (ii) a segurança e solidez nas edificações existentes na data de verificação da Condição Suspensiva; e (iii) a devida aprovação das autoridades competentes.

A Petrobras terá direito à indenização por benfeitorias realizadas na forma descrita abaixo:

Benfeitorias Necessárias: serão indenizadas pela BRC VII. O valor será apurado (i) a cada período de 6 meses; ou (ii) assim que o valor acumulado das benfeitorias atingir R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

É vedado realizar qualquer (i) compensação pela Petrobras quando do pagamento das parcelas do preço de aquisição da superfície; ou (ii) suspensão do pagamento do preço de aquisição da superfície em decorrência de eventual divergência com relação ao valor a ser pago pela benfeitoria necessária.

O valor final devido terá como limite o preço de mercado para obras semelhantes, que será calculado com base em orçamentos a serem apresentados por 3 empresas indicadas pela BRC VII e pela Petrobras, em conjunto.

Em caso de o valor da benfeitoria necessária ultrapassar R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a Petrobras deverá comunicar tal fato à BRC VII, que poderá acompanhar essas obras, porém não poderá se manifestar sobre elas nem prejudicar o seu desenvolvimento.

As benfeitorias necessárias serão indenizadas no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data em que a BRC VII for notificada a respeito do término das benfeitorias necessárias.

Benfeitorias Úteis: (i) as benfeitorias úteis que possam ser removidas ao final do período de vigência da Escritura de Superfície não serão indenizadas pela BRC VII; (ii) as benfeitorias úteis que não possam ser removidas ao final do período de vigência da Escritura de Superfície serão indenizáveis pela sociedade de acordo comum percentual estabelecido sobre o valor de mercado da benfeitoria ao longo do tempo, sendo de 6% caso a benfeitoria seja realizada durante os 12 primeiros meses a partir da verificação da Condição Suspensiva e, podendo chegar a 98% caso a benfeitoria seja realizada entre o 168º e o 180º meses contados da verificação da Condição Suspensiva.

As benfeitorias úteis que importem em alteração da destinação dos Imóveis, conforme estabelecido no Memorial Descritivo anexo à Escritura Pública, e que sejam incompatíveis com a natureza dos Imóveis, não serão indenizadas pela BRC VII.

Não serão consideradas benfeitorias úteis e, portanto, não serão indenizadas pela BRC VII, (i) as obras decorrentes da instalação da Petrobras no Empreendimento (obras referentes aos revestimentos a serem colocados no Empreendimento, os cabeamentos elétricos e de transmissões de voz e dados, bem como os bens, instalações e equipamentos descritos na lista de exclusão do Memorial Descritivo anexo à Escritura de Superfície); (ii) os reparos de quaisquer equipamentos e instalações elétricas, hidráulicas e de construção civil; e (iii) as manutenções e revisões de equipamentos e bens que decorram da utilização dos Imóveis.

Benfeitorias Voluptuárias: serão indenizadas pela BRC VII apenas as benfeitorias voluptuárias que tenham sido aprovadas pela BRC VII. Caso não tenham sido aprovadas as benfeitorias voluptuárias não serão indenizadas pela BRC VII e deverão ser retiradas pela Petrobras, às suas expensas (inclusive arcando com os eventuais reparos que se fizerem necessários por conta de tais retiradas).

Resolução de Conflitos

Os conflitos oriundos da Escritura de Superfície serão resolvidos amigavelmente entre as partes mediante a indicação de um membro da alta administração de cada parte para solucionar o conflito em consenso.

Responsabilidades da BRC VII e da Petrobras

A BRC VII é responsável pelos riscos da evicção.

A Petrobras é responsável por todos os encargos ordinários e obrigações relativas ao direito de superfície e ao Empreendimento, a partir da verificação da Condição Suspensiva.

A BRC VII Cidade Nova responderá, durante o prazo de vigência da Escritura de Superfície, pela construção da edificação prevista na Escritura, sendo responsável pela solidez e segurança do empreendimento, tanto pelos materiais utilizados na construção, quanto em relação ao solo sobre o qual a edificação for construída.

A Petrobras será a única responsável por quaisquer acidentes ou danos causados ao meio ambiente durante o prazo de vigência da Escritura de Superfície, com exceção dos casos ocorridos por força da própria construção ou de vícios ocultos, hipótese em que a responsabilidade será da BRC VII.

A Petrobras indenizará a BRC VII por qualquer prejuízo que esta venha comprovadamente a sofrer, incluindo custos, despesas, penalidades e indenizações decorrentes de eventual "Contingência Ambiental" (isto é, qualquer contaminação ambiental de solo e/ou água superficial ou subterrânea assim considerada por força da legislação ambiental aplicável), com exceção dos casos ocorridos em decorrência da própria construção ou de vícios ocultos, hipótese em que a responsabilidade será da BRC VII.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

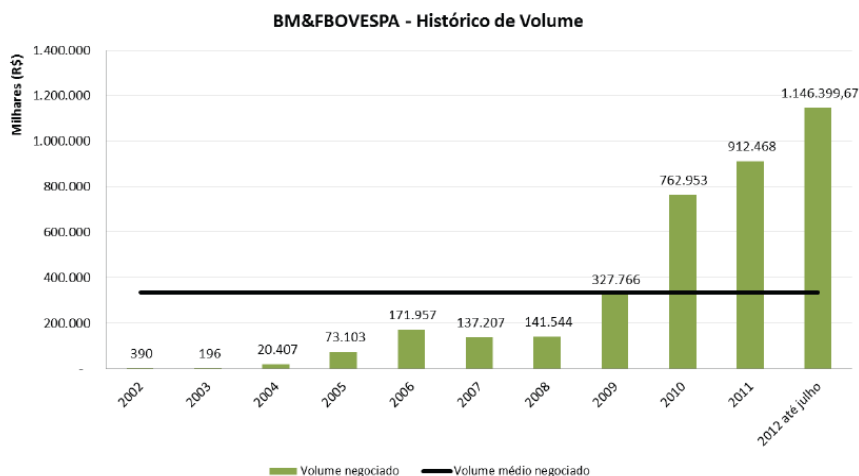
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O crescimento do segmento imobiliário nacional é em grande parte fruto do aumento da renda média da população associado à crescente procura por investimentos que se mostrem mais rentáveis para os investidores frente à mudança nos paradigmas relacionados à política de juros, como a redução da taxa SELIC. A ampliação da concessão de crédito, com prazos mais alongados e taxas mais reduzidas, com relevante participação de capital estrangeiro e do mercado de capitais, como, por exemplo, a abertura de capital de diversas Companhias do setor imobiliário, com a emissão de ações e debêntures, gerando um mecanismo de fomento corporativo e infraestrutura logística também são fatores que contribuem para este crescimento. Só no ano de 2012 foram registradas 48 (quarenta e oito) novas ofertas que totalizam aproximadamente R\$ 14 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$ 7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$ 9,8 bilhões em 2010.

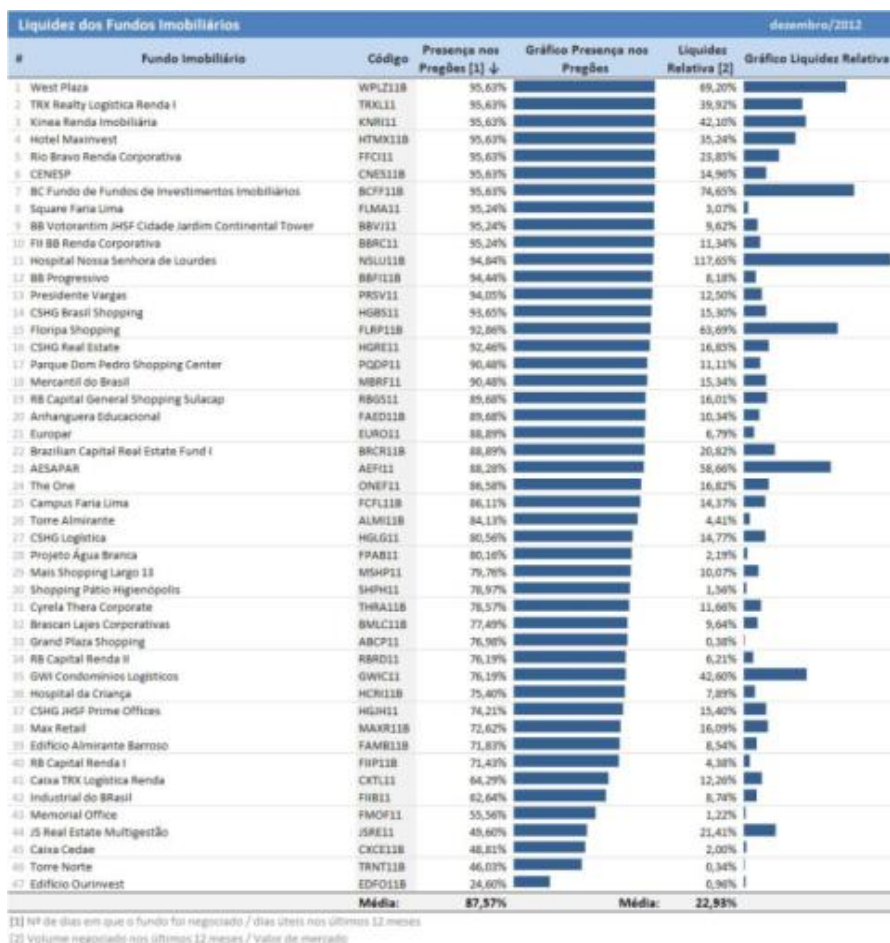
Os FII são veículos de investimento, via comunhão de recursos que advêm de fontes distintas de pessoas físicas e jurídicas, denominados cotistas, criados para a exploração comercial de um ou mais ativos imobiliários. Os recursos são alocados essencialmente em imóveis já construídos ou em fase de desenvolvimento e construção, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários. Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda destes imóveis, entre outros direitos a eles relacionados. Os FII são fechados, dado que não é possível realizar o resgate de suas cotas, mas sim a sua negociação no mercado secundário via bolsa de valores ou negociação direta entre as partes (compradores e vendedores), dependendo do estabelecido em seu Regulamento.

O gráfico abaixo demonstra o volume negociado dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário da Bolsa desde o ano de 2002 até 2012, sendo que até julho de 2012, já havia sido negociado 125% do volume total negociado em 2011:



Fonte: BM&F Bovespa

O aumento da procura por cotas de FII também está relacionada às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a presença nos Pregões das transações de cotas no mercado secundário no ano de 2012:



Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

O FII também possibilita a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais, permitindo o acesso a grandes e diversificados empreendimentos com investimentos reduzidos. Além disso, o cotista de um FII pode usufruir da negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII.

O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no ano de 2012:



Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

Vantagens do Fundo Imobiliário

	INVESTIMENTO VIA FII	INVESTIMENTO DIRETO EM IMÓVEIS
TRIBUTAÇÃO	Não há incidência de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo FII para pessoas físicas ¹ .	Aluguéis recebidos por pessoas físicas sujeitos a imposto de renda à alíquota de até 27,5%.
LIQUIDEZ	As quotas de FII podem ser negociadas no mercado secundário, administrado pela BM&FBovespa ² .	A venda depende de diversas variáveis que tornam difícil a rápida negociação de um imóvel.
ACESSIBILIDADE	Permite que investidores comprem participação em imóveis inacessíveis para um investimento isolado, através de investimento inicial baixo.	Aquisição de imóvel por completo ou em parceria com outros investidores em universo reduzido.
SIMPLICIDADE	Investidor pode acompanhar seu investimento através de relatórios periódicos fornecidos pelo Administrador, e recebe rendimentos diretamente em sua conta, sem complicações.	Compra de imóveis envolve aspectos com escrituras, certidões, imposto sobre transmissão de bens imóveis, além de acompanhar a locação, vacância, reforma, cobrança, etc.
GESTÃO	O FII conta com profissionais especializados no setor que irão buscar a otimização da sua rentabilidade.	O proprietário de um imóvel, em geral, não tem tempo para observar o dia a dia do imóvel e encontrar maneiras de melhorar os seus ganhos.

Nota 1: Desde que: (i) o Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Nota 2: O resgate de cotas do FII está atrelado a riscos, dentre os quais o "Risco de Baixa Liquidez das Cotas do Fundo". Para maiores informações sobre o risco de liquidez das cotas do FII, vide a Seção "Fatores de Risco" nas páginas 51 a 63 do Prospecto Preliminar e nas páginas 34 a 49 deste Material Publicitário.

O Setor Imobiliário – Histórico

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

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

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

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

Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta a construção de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

RECOMENDAMOS A LEITURA DOS FATORES DE RISCO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O “RISCO DE BAIXA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO”.

**10. VISÃO GERAL DA LOCALIDADE E DO MERCADO IMOBILIÁRIO
DO RIO DE JANEIRO/RJ**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VISÃO GERAL DA LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO – RIO DE JANEIRO/RJ

A visão geral da localização do Empreendimento encontram-se no Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação do Empreendimento no anexo X constante do presente Prospecto Preliminar.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

MERCADO IMOBILIÁRIO NO RIO DE JANEIRO

No segundo trimestre de 2013 foram entregues no Rio de Janeiro cerca de 61 mil m² de inventário. Aproximadamente 84% (oitenta e quatro por cento) deste total refere-se à Barra da Tijuca, região que se consolida cada vez mais como um dos vetores de crescimento do mercado carioca.

Atualmente, o Centro concentra a maior parte do inventário da cidade do Rio de Janeiro. Em segundo lugar aparece a Barra da Tijuca, que representa 32% (trinta e dois por cento) do inventário total. As regiões do Botafogo, Copacabana, Flamengo e Leblon/Ipanema, que compõem a Zona Sul, juntas representam 20% (vinte por cento). A região do Porto passa por um processo de revitalização e já é considerada o maior vetor de crescimento do mercado.

O maior percentual de disponibilidade está na região do Porto, com 54,4% (cinquenta e quatro inteiros e quatro décimos por cento), explicado pela sensibilidade em razão do pequeno inventário. Comparando ao período anterior, apenas o Centro apresentou uma leve queda na taxa de disponibilidade, as demais regiões apresentam aumento na taxa.

Apesar do aumento na taxa de disponibilidade, em comparação ao trimestre passado, os preços pedidos no Rio de Janeiro tiveram uma alta de 9,3% (nove inteiros e três décimos por cento). Esse aumento pode ser explicado principalmente pelas devoluções de áreas nas regiões que compõem a Zona Sul e que possuem o maior preço pedido de mercado.

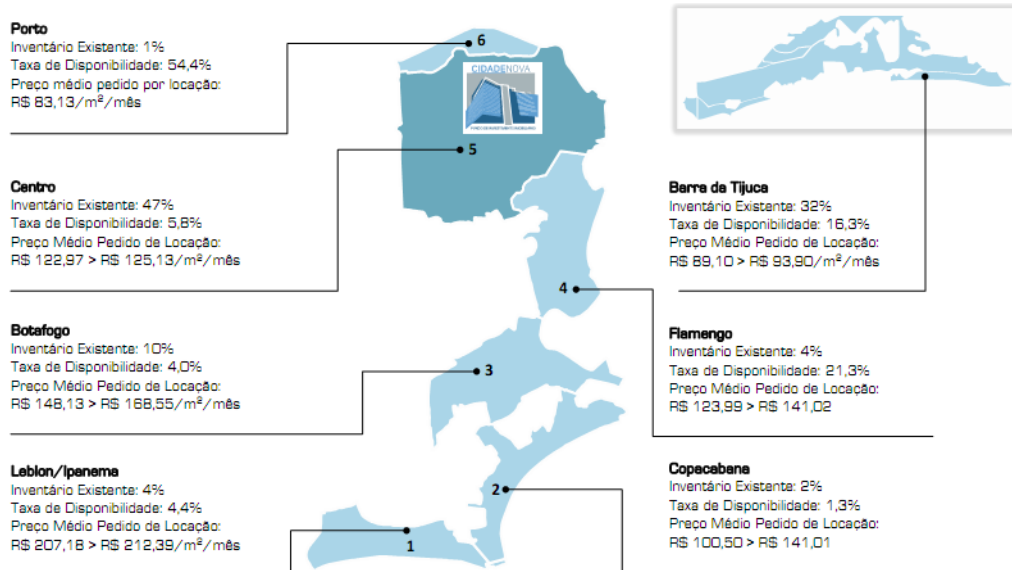
A região do Leblon/Ipanema continua com preço pedido mais alto da cidade, seguido pela região de Botafogo. Essas regiões apresentam pouca disponibilidade de espaços o que faz com que o preço pedido apresente-se mais alto quando comparado às demais regiões.

Essa inversão de valores pode ser explicada pela região em que se encontram os edifícios. A região Leblon/Ipanema não possui edifícios classe A+, no entanto, o inventário classe A existente é muito pequeno e o equilíbrio entre oferta e demanda acarreta em aumento de preços. Diferente, a região do Centro oferece uma diversidade maior de edifícios A+, equilibrando a oferta e demanda, bem como os preços.

O Bairro da Cidade Nova

O bairro da Cidade Nova, de classe média e média-baixa, localizado na área central da cidade, abriga grandes empreendimentos. Além da Universidade Petrobras, a região conta com a nova sede da Cedae, o Teleporto (1º porto de telecomunicações da América Latina) e o Centro de Operações Rio, parte integrante das preparações para as Olimpíadas de 2016.

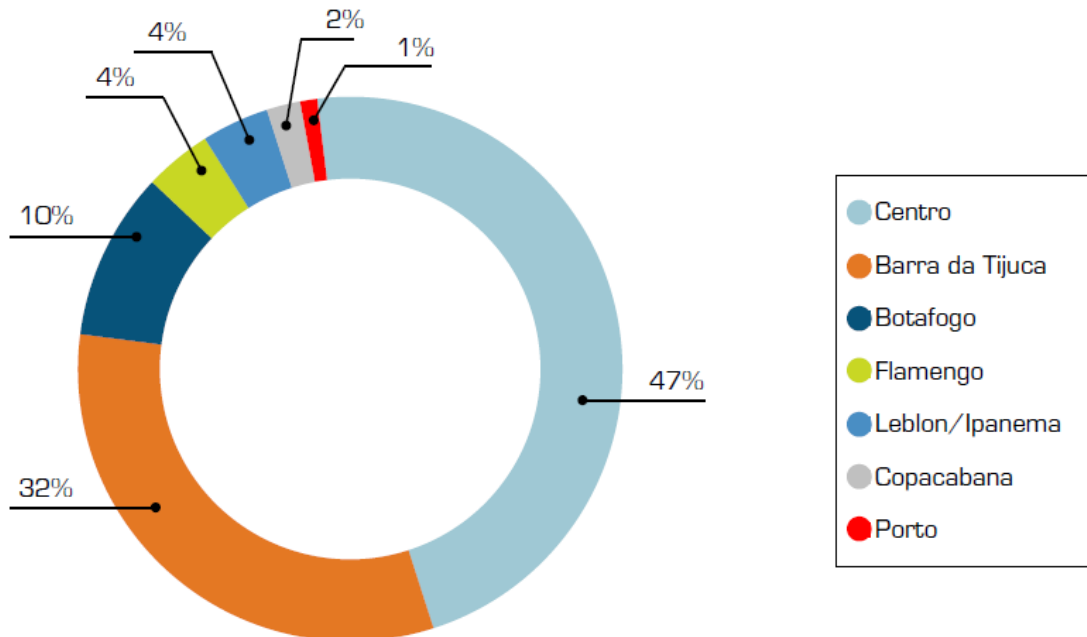
Regiões com prédios comerciais



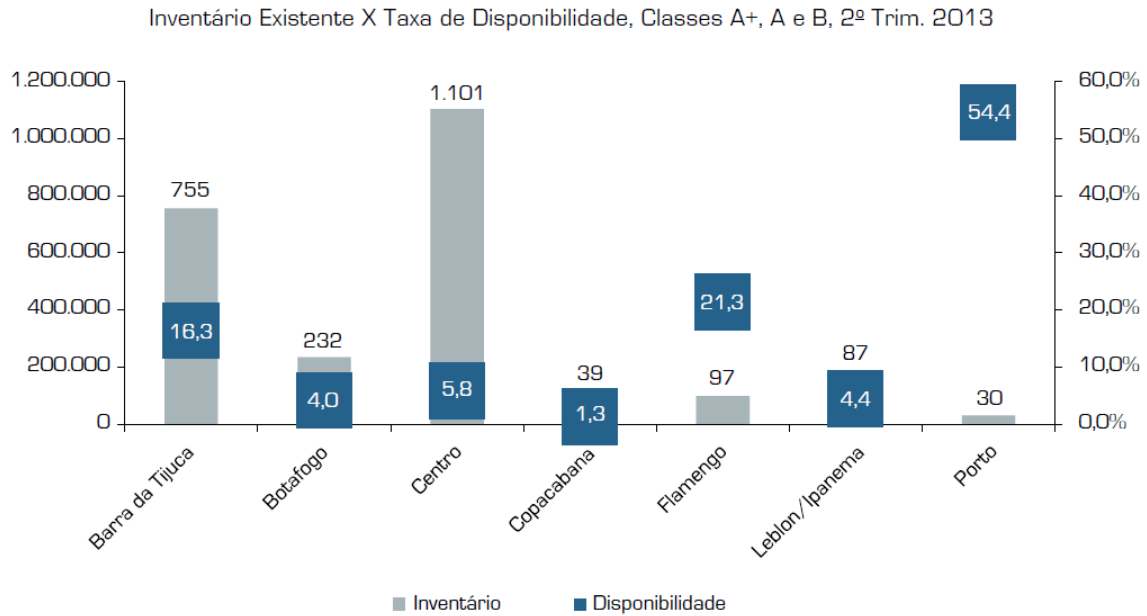
Fonte: Colliers International

Inventário x Disponibilidade x Preços

Distribuição de Inventário

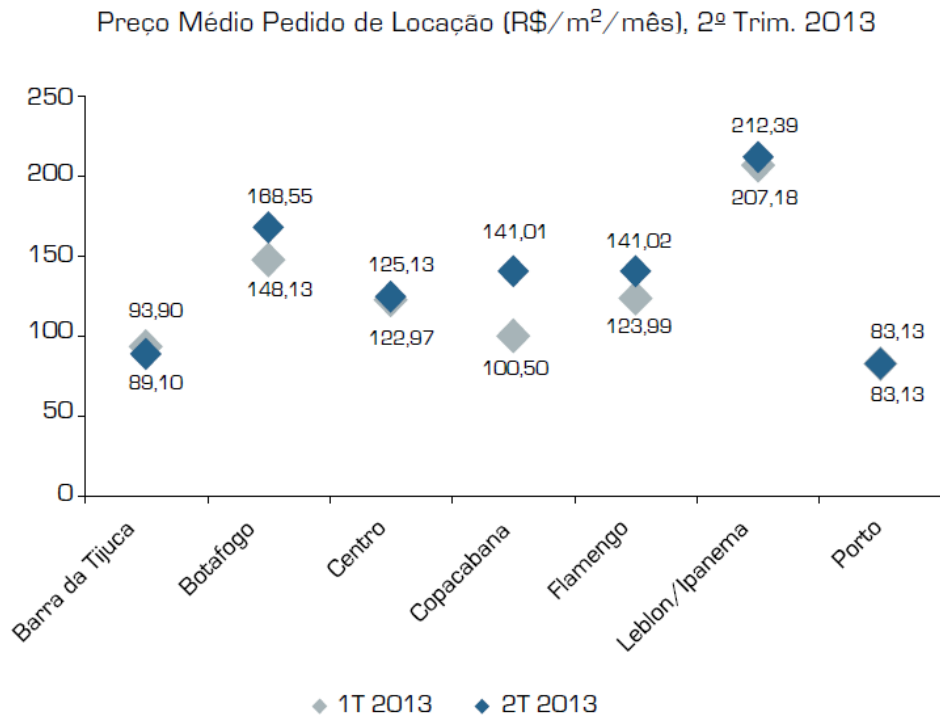


Inventário x Disponibilidade x Preços



Fonte: Colliers International

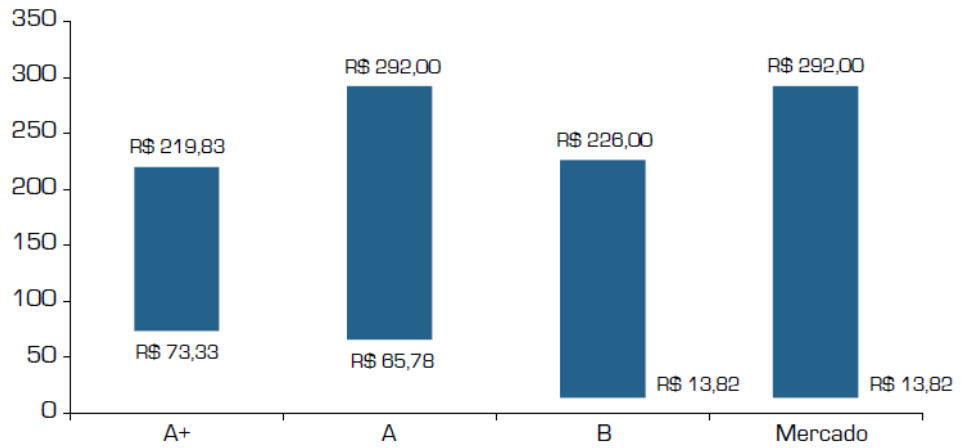
Inventário x Disponibilidade x Preços



Fonte: Colliers International

Inventário x Disponibilidade x Preços

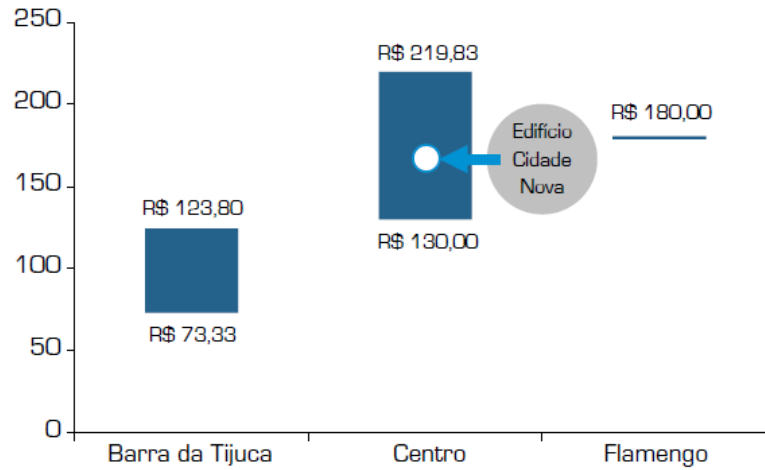
Preço Mínimo e Máximo Pedido de Locação, 2º Trim. 2013



Fonte: Colliers International

Inventário x Disponibilidade x Preços

Preço Mínimo e Máximo Pedido de Locação, Classe A+, 2º Trim. 2013



Fonte: Colliers International

11. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, com o Administrador, com o Gestor, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder, pelos Coordenadores 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. É possível o Coordenador Líder, o Gestor e o Administrador vir a contratar, no futuro, qualquer um dos demais Coordenadores da Oferta e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, dentre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições e no mercado de capitais, extensão de linhas de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, consultoria financeira e outras operações necessárias à condução das suas atividades.

A Caixa Econômica Federal, na qualidade de Coordenador Líder da Oferta, Administrador e Gestor do Fundo mantém relacionamento comercial com os demais Coordenadores da Oferta e pratica operações interbancárias. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor podem assumir as mesmas funções, isolada ou conjuntamente, em outros fundos de investimento. Contudo, essa ligação comercial não deverá criar qualquer conflito de interesse com relação à atuação no Fundo.

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas nesta Seção deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder, do Gestor e do Administrador eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão dos demais Coordenadores, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais instituições financeiras, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores, mercados de balcão organizado e não organizado a preços e condições de mercado.

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação e coordenação da presente Oferta, descritas nesta Seção “Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta” acima, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

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

Relacionamento da Zogbi Mauá com o Administrador

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pela Zogbi Mauá mantém junto ao Administrador ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, distribuição de ativos, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, respeitados os limites da legislação em vigor.

Exceto pela remuneração, na qualidade de Estruturador da Oferta, a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga à Zogbi Mauá ou para suas controladas e coligadas no contexto da Oferta.

A Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Administrador.

O Administrador e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pela Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pela Zogbi Mauá para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Zogbi Mauá.

Relacionamento da Zogbi Mauá com o Banco Bradesco BBI

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pela Zogbi Mauá mantém junto ao Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, distribuição, custódia, tesouraria, processamento e escrituração de ativos, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, respeitados os limites da legislação em vigor.

A Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Banco Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à condução das atividades do Banco Bradesco BBI e/ou das sociedades de seu conglomerado econômico e/ou dos fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI.

O Banco Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pela Zogbi Mauá, suas controladas e coligadas e/ou fundos de investimento geridos pela Zogbi Mauá para a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, distribuição, custódia, tesouraria, processamento e escrituração de ativos, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, consultoria financeira ou outras operações financeiras necessárias à Zogbi Mauá.

Relacionamento do Administrador com o Banco Bradesco BBI

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador mantém relacionamento comercial com o Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI, sendo que sociedades integrantes do conglomerado econômico do Administrador e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores, mercados de balcão organizado e não organizado a preços e condições de mercado.

Além do relacionamento identificado acima e do que se refere à Oferta, o Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador e o Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI, como participantes regulares do mercado financeiro, mantêm relações comerciais usuais de mercado, como contraparte e/ou intermediários de suas ordens e de terceiros, em operações realizadas no mercado financeiro em condições compatíveis com as praticadas no mercado.

O Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador não possuem qualquer outro relacionamento comercial com o Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI além dos estabelecidos neste Prospecto.

O Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Banco Bradesco BBI e/ou das sociedades de seu conglomerado econômico e/ou dos fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do Banco Bradesco BBI.

O Banco Bradesco BBI ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição, escrituração, custódia, tesouraria, processamento de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Administrador.

Exceto pela remuneração, na qualidade de Coordenador e Estruturador da Oferta, a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Banco Bradesco BBI ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador não identificou conflitos de interesses com o Banco Bradesco BBI decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o BB-Banco de Investimento

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador mantêm relacionamento comercial com o BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento, sendo que sociedades integrantes do conglomerado econômico do Administrador e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão do BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores, mercados de balcão organizado e não organizado a preços e condições de mercado.

Além do relacionamento identificado acima e do que se refere à Oferta, o Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador e o BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento, como participantes regulares do mercado financeiro, mantêm relações comerciais usuais de mercado, como contraparte e/ou intermediários de suas ordens e de terceiros, em operações realizadas no mercado financeiro em condições compatíveis com as praticadas no mercado.

O Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador não possuem qualquer outro relacionamento comercial com o BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento além dos estabelecidos neste Prospecto.

O Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico ou fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do BB-Banco de Investimento e/ou das sociedades de seu conglomerado econômico e/ou dos fundos de investimento administrados ou geridos por sociedades do conglomerado econômico do BB-Banco de Investimento.

O BB-Banco de Investimento ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão vir ser contratado(s), no futuro, pelo Administrador e/ou sociedades de seu grupo econômico e/ou fundos de investimento administrados ou geridos pelo Administrador para a realização de operações comerciais usuais, incluindo, entre outras, assessoria em operações de fusões e aquisições, investimentos, assessoria em emissões de valores mobiliários, distribuição, escrituração, custódia, tesouraria, processamento de ativos, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou outras operações financeira necessárias à condução das atividades do Administrador.

Exceto pela remuneração, na qualidade de Coordenador e Estruturador da Oferta, a ser paga em decorrência da Oferta, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao BB-Banco de Investimento ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Administrador não identificou conflitos de interesses com o BB-Banco de Investimento decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

12. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Rebeca Balian / Dimitri Ojevan
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: www.caixa.gov.br

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Finanças e Controladoria

At.: Srs. Almir Rogerio Gonçalves e Alexandre Gomes Vidal
Avenida Paulista, nº 2.300, 12º andar
São Paulo – SP - CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6200
Fax: (11) 3555-9599
E-mail: gepte@caixa.gov.br e gepte06@caixa.gov.br
Website: www.caixa.gov.br, opção “Investimentos”, item “Fundos de Investimento”, selecionar “Imobiliários” na parte superior da tela e escolher o fundo “FII CIDADE NOVA”, ou na opção “Downloads”, item “Aplicação Financeira”, subitem “FII CIDADE NOVA”, ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br

Gestor

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros

At.: Sr. João Paulo Vargas da Silveira
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo - SP
CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: www.caixa.gov.br

Participantes Especiais

GRADUAL CCTVM S.A.

At.: Fernanda de Lima
Av. Juscelino Kubitschek, 50 – 5º, 6º e 7º andares
Vila Nova Conceição – São Paulo - SP
CEP: 04543-000
Telefone: (11) 3372-8300
Fax: (11) 3074-1245
E-mail: fundos@gradualinvestimentos.com.br / estruturados_ib@gradualinvestimentos.com.br
Website: www.gradualinvestimentos.com.br
Link para o Prospecto: http://www.gradualinvestimentos.com.br/Resc/Upload/PDFs/Prospecto_FII_Cidade_Nova.pdf

Estruturadores

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

At.: Srs. João Paulo Vargas da Silveira, Dimitri Ojevan e Rebeca Balian
Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar
São Paulo - SP
CEP 01310-300
Telefone: (11) 3555-6350
Fax: (11) 3555-6378
E-mail: gedef@caixa.gov.br
Website: www.caixa.gov.br

ZOGBI MAUÁ SOLUÇÕES FINANCEIRAS E IMOBILIÁRIAS LTDA.

At.: Eduardo Magalhães Fonseca e Fabio Whitaker Vidigal
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2601, 5º andar, Jardim Paulistano,
São Paulo - SP
CEP 01452-000
Telefone: (11) 3811-2930
E-mail: efonseca@zogbimaua.com.br e fvidigal@zogbimaua.com.br
Website: www.zogbimaua.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar
São Paulo – SP
At.: Leandro de Miranda Araújo
Telefone: (11) 2178-4806
Fax: (11) 2178-4880
Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br
Website: <http://www.bradescobbi.com.br/>
Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar
Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-080
At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo
Telefone: (11)3149-8464
Fax: (11)3149-8520
E-mail: securitizacao@bb.com.br
Website: www.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado

Coordenadores

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar

São Paulo – SP

At.: Leandro de Miranda Araújo

Telefone: (11) 2178-4806

Fax: (11) 2178-4880

Correio Eletrônico: leandro.miranda@bradescobbi.com.br

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

Link para o Prospecto: http://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas (nessa página, escolha o tipo de oferta “Fundos” e, em seguida, no item “Prospecto Preliminar” do “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII)

BB BANCO DE INVESTIMENTO S/A

Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ

CEP 20031-080

At.: Sras. Paula Fajardo Archanjo e Mariana Boeing Rubiniak de Araujo

Telefone: (11) 3149-8464

Fax: (11) 3149-8520

E-mail: securitizacao@bb.com.br

Website: www.bb.com.br/ofertapublica, opção Ofertas em Andamento, selecionar “FII Cidade Nova” e selecionar “Prospecto Preliminar” ou outro documento da Oferta a ser visualizado.

Consultores Legais

NEGRÃO, FERRARI, BUMLAI CHODRAUI ADVOGADOS

At.: Dr. Carlos Eduardo Peres Ferrari

Rua Fidenco Ramos, n.º 160, 6º andar

Vila Olímpia, São Paulo - SP

CEP 04551-010

Tel: (11) 3047-0777

E-mail: carlos.ferrari@nfb.com.br

Website: www.nfb.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- Anexo I** - Instrumento Particular de Constituição do Fundo
- Anexo II** - Regulamento
- Anexo III** - Matrícula do Empreendimento
- Anexo IV** - Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças
- Anexo V** - Escritura Pública de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças
- Anexo VI** - Modelo de Pedido de Reserva, Boletim de Subscrição,
Termo de Adesão ao Regulamento e Recibo de Cotas
- Anexo VII** - Recibo de Cotas
- Anexo VIII** - Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM Nº 400
- Anexo IX** - Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM Nº 400
- Anexo X** - Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2ª Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001845371 em 08/07/2013.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

Pelo presente instrumento particular, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Imobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por seus representantes legais ("**Administrador**"), resolve:

- (i) constituir o fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), em regime de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, que será denominado Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII ("**Fundo**");
- (ii) aceitar desempenhar as funções de Administrador do Fundo e gestão de sua carteira, na forma do Regulamento do Fundo (conforme definido adiante);
- (iii) designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM nº 472/08, o Sr. Marcos Roberto Vasconcelos, brasileiro, casado, economista, com domicílio profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, portador da cédula de identidade RG nº 35.739.361-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 740.661.299-00, Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros do Administrador
- (iv) aprovar o regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual constitui parte integrante e inseparável do presente instrumento, denominado "*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII*" ("**Regulamento**");

| 2ª Of. de Reg. de Títulos e Documentos |
| Ficou arquivada cópia registrada |
| sob o nº 0001845371 em 08/07/2013. |

- (v) aprovar a distribuição pública das cotas da 1ª Emissão, nos termos do Artigo 10, § 1º, da Instrução CVM 472, bem como do Artigo 2º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Cotas**", "**Oferta**", "**1ª Emissão**" e "**Instrução CVM 400**", respectivamente), sendo que o Administrador será responsável por liderar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("**Coordenador Líder**"), sob o regime de melhores esforços, através de um ou mais leilões, conforme o caso ("**Leilão**"), a serem realizados no sistema de negociação de balcão organizado do segmento da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("**BM&FBOVESPA**") podendo o Coordenador Líder contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, nos termos das alíneas abaixo:
- (a) **QUANTIDADE DE COTAS DA 1ª EMISSÃO:** a 1ª Emissão será composta por 7.820.000 (sete milhões e oitocentas e vinte mil) Cotas;
 - (b) **PREÇO POR COTA:** as Cotas terão valor inicial unitário mínimo a ser definido no respectivo prospecto da 1ª Emissão, podendo este preço ser aumentado conforme demanda verificada nos Leilões a serem realizados durante a distribuição das Cotas ("**Preço por Cota**");
 - (c) **VALOR DA 1ª EMISSÃO:** o valor da 1ª Emissão será definido no respectivo prospecto da 1ª Emissão considerando o Preço por Cota, sendo que não será admitida a subscrição parcial das cotas da 1ª Emissão;
 - (d) **SÉRIE:** a 1ª Emissão será efetuada em série única;
 - (e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:** todas as Cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na forma e prazo estabelecidos no boletim de subscrição;
 - (f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** de acordo com o disposto no Art. 18 da Instrução 400, o prazo máximo para subscrição de todas as Cotas da 1ª Emissão é de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início de distribuição ou na data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
 - (g) **DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento;
 - (h) **REGISTRO DA 1ª EMISSÃO:** a 1ª Emissão de Cotas será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM 472;

- (i) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária em mercado de Bolsa administrado pela BM&FBOVESPA; e
- (j) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** na 1ª Emissão do Fundo não será admitida a distribuição parcial das Cotas. Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas até o final da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas, obrigada a (i) ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da 1ª Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquido auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidente sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados;
- (vi) submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

Esta deliberação, com o Regulamento do Fundo, deverá ser registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, no Distrito Federal.

Estando assim, deliberado o presente instrumento de constituição, é o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 03 de julho de 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
MARCOS ROBERTO VASCONCELOS
 Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros

2º OFÍCIO DE REG. DE TÍTULOS E DOC.
 CRS 504 BL A Lojas 07/08 - Asa Sul
 Brasília/DF - Tel: 61 3214-5900
 Oficial: Jesse Pereira Alves

Apresentado hoje em Títulos e Documentos, protocolado e registrado sob o nº 0001845371, livro e folha BES19-200 em 08/07/2013.
 Selo Digital: TJDFT20130220352324UXER
 Para consultar o selo, acesse www.tjdft.jus.br.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
 TÍTULOS E DOCUMENTOS
 JOSÉ JONAS SOUZA DE SOUZA
 INSTRUMENTO AUTORIZADO
 BRASILIA DF

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0001845371 em 08/07/2013.

Anexo I

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII

ANEXO II

Reglamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII**
CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Pelo presente instrumento particular de 2ª alteração, a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Imobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“**Administrador**”), neste ato representada por seu representante legal, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda - CNPJ/MF sob o n.º 18.511.202/0001-63 (“**Fundo**”), constituído sob a forma de condomínio fechado por ato único do Administrador, conforme “Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, firmado em 3 de julho de 2013 e registrado, em conjunto com seu regulamento (“**Regulamento**”), no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 1845371, em 8 de julho de 2013 (“**Instrumento Particular de Constituição**”), alterado em 23 de setembro de 2013 por meio do “Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII”, registrado em 26 de setembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2109211 (“**Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento**”):

Considerando que:

- (i) o Administrador deseja realizar alterações no Regulamento do Fundo aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Constituição e alterado pelo Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento, inclusive para o atendimento de exigências apresentadas pela **BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”)**;
- (ii) até a presente data, não foi realizada qualquer distribuição de cotas do Fundo, não havendo, portanto, qualquer cotista do Fundo; e
- (iii) na presente data não existem cotistas do Fundo, não são aplicáveis as disposições do artigo 18, inciso II da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e tampouco as regras a respeito de alterações do Regulamento mencionadas no próprio Regulamento.



29 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

RESOLVE, neste ato:

1. aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

2. retificar e ratificar, nos termos do presente instrumento, a aprovação da distribuição pública das cotas da 1ª Emissão, nos termos do Artigo 10, § 1º, da Instrução CVM 472, bem como do Artigo 2º da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Cotas", "Oferta", "1ª Emissão" e "Instrução CVM 400", respectivamente), sendo que o Administrador será responsável por liderar a distribuição pública das Cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços, podendo o Coordenador Líder contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento, nos termos das alíneas abaixo:

- (a) **QUANTIDADE DE COTAS DA 1ª EMISSÃO:** a 1ª Emissão será composta por 7.630.000 (sete milhões, seiscentas e trinta mil) Cotas;
- (b) **PREÇO POR COTA:** R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço por Cota");
- (c) **VALOR DA 1ª EMISSÃO:** o valor da 1ª Emissão será de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais), sendo que não será admitida a subscrição parcial das cotas da 1ª Emissão;
- (d) **SÉRIE:** a 1ª Emissão será efetuada em série única;
- (e) **FORMA E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:** todas as Cotas serão nominativas, escriturais e deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional na forma e prazo estabelecidos no boletim de subscrição;
- (f) **PRAZO DE SUBSCRIÇÃO:** de acordo com o disposto no Art. 18 da Instrução 400, o prazo máximo para subscrição de todas as Cotas da 1ª Emissão é até 31 de dezembro de 2013 ou na data de publicação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;
- (g) **DIREITOS DAS COTAS:** cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento;
- (h) **REGISTRO DA 1ª EMISSÃO:** a 1ª Emissão de Cotas será objeto do competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM 472;

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

(i) **NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:** as cotas subscritas e integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente em mercado de Bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros; e

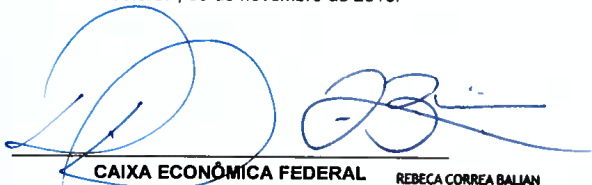
(j) **DISTRIBUIÇÃO PARCIAL/CANCELAMENTO DA EMISSÃO:** na 1ª Emissão do Fundo não será admitida a distribuição parcial das Cotas. Caso não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas até o final da distribuição das Cotas da 1ª Emissão, a 1ª Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos cotistas, obrigada a (i) ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das cotas subscritas e integralizadas da 1ª Emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquido auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima, sendo certo que não serão restituídos aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidente sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados;

3. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação, bem como os demais documentos exigidos pela Instrução CVM 472 e pela Instrução CVM 400, necessários à obtenção (i) do registro de constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.

Esta deliberação, com o Regulamento do Fundo, deverá ser registrada no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, no Distrito Federal.

Estando assim, deliberado o presente instrumento, é o presente assinado em 1 (uma) via.

São Paulo/SP, 05 de novembro de 2013.



DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GM Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

REBECA CORREA BAIAN
Gerente Nacional
Matr. 067.287-0
GEDEF/MZ/SP
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

Anexo I

Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII

CNPJ: 18.511.202/0001-63

05 de novembro de 2013

1

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 8.668/93, pela Instrução CVM n.º 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 2º 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 1ª emissão de Cotas do Fundo;

"Administrador":

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.241, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, responsável pela administração e gestão da Carteira do Fundo;

"Assembleia Geral de Cotistas":

É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XXI deste Regulamento;





CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

2º Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

"Ativos de Liquidez":

São: (i) letras de crédito imobiliário (a) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) emitidas por instituições financeiras que possuam classificação de risco igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (ii) letras hipotecárias ou certificados de depósito bancário emitidos por Instituições Financeiras de Primeira Linha; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais ou compromissadas; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) de liquidez compatível com a necessidade de recursos pelo Fundo observado que a classificação de risco da emissão deverá ser (a) igual ou superior à classificação de risco corporativo da Petrobras em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País ou (b) igual ou superior à classificação de risco "A" em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País, o que for maior; (v) cotas de fundos de investimento referenciados DI, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, por seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum;

"Auditor Independente":

Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador;

"BM&FBOVESPA":

BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"Boletim de Subscrição":

Comprovante de subscrição de Cotas do Fundo, assinado pelo investidor;



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

"BRC VII":

BRC VII Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade de propósito específico, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.241.661/0001-58, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 4º andar, CEP 04543-011. A BRC VII é detentora do domínio útil do imóvel onde foi construído o Empreendimento;

"Carteira":

A carteira de investimentos do Fundo, a qual será composta preponderantemente pelo Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, e pelos Ativos de Liquidez. Os recursos da 1ª Emissão serão utilizados, preponderantemente, para investimento em Participações Societárias ou diretamente no Empreendimento e o pagamento dos encargos do Fundo. A carteira do Fundo poderá incluir outros ativos autorizados pela Instrução da CVM n.º 472 com os recursos oriundos das eventuais próximas emissões de Cotas, a serem autorizadas em Assembleia Geral de Cotistas;

"Cotas":

Todas as cotas de emissão do Fundo;

"Cotistas":

Os titulares de Cotas do Fundo;

"Custodiante":

Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez integrantes da Carteira do Fundo, controladoria e escrituração de Cotas;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários;

"Direito Real de Superfície":

Direito real de superfície sobre o imóvel onde foi construído o Empreendimento, conferido à Petrobras pela BRC VII, por meio da Escritura de Superfície, pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 5 de outubro de 2007, renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a critério da Petrobras, nos termos da Escritura de Superfície;

"Empreendimento":

Empreendimento imobiliário comercial, construído no imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula n.º 43034 do 7º Oficial de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

"Escritura de Superfície":

Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças, celebrada em 23 de dezembro de 2005, conforme alterada em 19 de janeiro de 2007, por meio da Escritura de Re-Ratificação, vigente e que atualmente tem como partes a BRC VII, na qualidade de proprietária, e a Petrobras, na qualidade de superficiária;

"Fundo":

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII;

"IGP-DI/FGV":

Índice Geral de Preços, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

Para os fins do presente Regulamento, na hipótese de extinção ou substituição do IGP-M/FGV, será aplicado o IGP-DI/FGV, e na impossibilidade de utilização deste o INPC/IBGE, e na falta deste, por outro Índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletir a inflação do período;

"INPC/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

"Instituições Financeiras de Primeira Linha":

Instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;

"Instrução CVM n.º 400":

Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

20 Of. de Res. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

"Instrução CVM n.º 409"

Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004,
conforme alterada;

"Instrução CVM n.º 472":

Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008,
conforme alterada;

"Lei n.º 8.245/91":

Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme
alterada;

"Lei n.º 8.668/93":

Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;

"Lei n.º 9.779/99":

Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;

"Participações Societárias":

100% (cem por cento) das ações de emissão da REC LOG
2 ou 100% (cem por cento) das quotas da BRC VII;

"Patrimônio Líquido":

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins
contábeis de acordo com o Artigo 49 deste Regulamento;

"Petrobras":

Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobras, sociedade anônima
de capital aberto, com sede na Avenida República do
Chile, 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de
Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 33.000.167/0001-01;

"Público-Alvo":

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 3º deste
Regulamento;

"REC LOG 2":

REC LOG 2 S.A., sociedade anônima, inscrita no
CNPJ/MF sob o n.º 12.980.045/0001-59, com sede na
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida
Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 50, 4º andar, CEP
04543-011, detentora de 100% (cem por cento) das
quotas de emissão da BRC VII;

"Regulamento":

O presente instrumento que disciplina o funcionamento do
Fundo;

"Reserva de Caixa":

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 39 deste
Regulamento;

"Taxa de Administração":

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 21 deste
Regulamento;

"Taxa de Custódia":

Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 22 deste Regulamento;

"Termo de Adesão":

Tem o significado que lhe é atribuído no Parágrafo Único do Artigo 34 deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 3º O Fundo é destinado aos investidores em geral que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no Capítulo V abaixo, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo admitidas: (i) pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, e pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior; e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras.

CAPÍTULO IV - DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 4º O Fundo terá prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de suas Cotas.

CAPÍTULO V - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, em especial, no Empreendimento, de forma direta ou indireta por meio das Participações Societárias, e a exploração do Empreendimento e de bens e direitos a ele relacionados, principalmente através da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento e/ou venda para fins comerciais de suas unidades autônomas, podendo investir em Ativos de Liquidez de acordo com o disposto neste Capítulo V e sem prejuízo da possibilidade de aquisição ou desenvolvimento de outros empreendimentos imobiliários mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, observados o previsto neste Regulamento. O Fundo não tem como objetivo uma rentabilidade determinada.

Parágrafo Único Os recursos da 1ª Emissão serão utilizados, preponderantemente, para investimento em Participações Societárias ou diretamente no Empreendimento e o pagamento dos encargos do Fundo.

Artigo 6º Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador, segundo

uma política de investimento que vise proporcionar a seus Cotistas uma remuneração adequada para o investimento realizado por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração do Empreendimento, especialmente em decorrência da exploração do Direito Real de Superfície, da locação, arrendamento, venda e/ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial do Empreendimento. Ainda, o Fundo poderá alocar seus recursos na aquisição de Ativos de Liquidez, a critério do Administrador e observados os limites previstos neste Regulamento.

Artigo 7º Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização das Participações Societárias ou do Empreendimento ou de outros ativos que venham a compor seu patrimônio, do rendimento dos Ativos de Liquidez ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive do Empreendimento ou das Participações Societárias.

Parágrafo Primeiro Os recursos do Fundo que não estiverem investidos nas Participações Societárias ou diretamente no Empreendimento poderão ser aplicados em Ativos de Liquidez.

Parágrafo Segundo O Fundo poderá manter parcela de seus recursos permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Terceiro O Fundo poderá, se necessário e a critério do Administrador, adquirir os demais ativos permitidos no artigo 45 da Instrução CVM n.º 472, na ocorrência de (a) execução de garantias dos ativos do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos dos quais o Fundo seja credor.

Parágrafo Quarto Na hipótese de os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassar 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, conforme abaixo:

- I. Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for companhia aberta;
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e

V. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo Quinto Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos nos ativos previstos nos incisos IV, VI e VII do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo Sexto O Fundo não poderá realizar operações com derivativos.

Parágrafo Sétimo O objetivo do Fundo e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Artigo 8º Poderão atuar como contraparte do Fundo, direta ou indiretamente, o Administrador, os seus respectivos controladores, suas respectivas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários por eles administrados e/ou geridos.

Parágrafo Primeiro Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependerão de aprovação prévia específica da Assembleia Geral de Cotistas conforme previsto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo Segundo A aquisição de Ativos de Liquidez, de origem financeira, cuja estruturação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão, conforme aplicável, tenham sido realizadas pelo Administrador ou por outras empresas a estes ligadas, não constituem, para fins deste Fundo, situação de conflito de interesse e independem de aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, conforme previsto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, desde que realizada (i) em mercado de bolsa ou mercado de balcão organizado e (ii) em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado ou que o Fundo contrataria com terceiros.

Parágrafo Terceiro Para fins de esclarecimento, a aquisição das Participações Societárias ou a aquisição direta do Empreendimento não envolverá nem terá como contraparte qualquer pessoa relacionada, direta ou indiretamente, ao Administrador, não se caracterizando como uma situação de conflito de interesse.

CAPÍTULO VI – DA ADMINISTRAÇÃO E EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO EMPREENDIMENTO

Artigo 9º Além da exploração do Direito Real de Superfície, o Empreendimento poderá ser locado, arrendado ou alienado pelo Fundo, total ou parcialmente, a um ou mais locatários, sendo que, por força do artigo 8º da Lei n.º 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação referentes ao imóvel onde foi construído o Empreendimento ou às unidades autônomas do

Empreendimento e/ou dos direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo serão automaticamente sub-rogados pelo Fundo quando da transferência desses imóveis e/ou direitos ao Fundo, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Único Os instrumentos de constituição de direito real de superfície, bem como os contratos de locação deverão, preferencialmente, transferir aos superficiários e/ou aos locatários a responsabilidade pelo pagamento de todos os tributos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o Empreendimento e/ou as respectivas unidades autônomas do Empreendimento locadas, conforme aplicável, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas datas de vencimento e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os superficiários e/ou os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente ao Empreendimento, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso os superficiários e/ou os locatários pelas sanções impostas.

CAPÍTULO VII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 10 Antes de subscrever Cotas do Fundo, os investidores devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos, detalhadamente, nos fatores de risco do(s) prospecto(s) de oferta(s) pública(s) de cotas do Fundo, bem como as demais informações contidas neste Regulamento, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento.

Parágrafo Único Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista. O Administrador ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades sob controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da distribuição dos resultados ou amortização de Cotas do Fundo, se for caso, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VIII - DA ADMINISTRAÇÃO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 11 As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas e quaisquer operações necessárias, adquirir, negociar, alienar, liquidar, extinguir, transacionar com os ativos do Fundo, enfim, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e necessários à execução da política de investimentos do Fundo, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, praticando todos os atos necessários à administração do Fundo, desde que observadas as restrições impostas pela Lei n.º 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar, quando e se aplicável, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - a) não integram o ativo do Administrador;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

- c) a documentação relativa ao Empreendimento 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 demais prestadores de serviços previstos no artigos 29 e 31 da Instrução CVM n.º 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
- III. celebrar todos e quaisquer negócios jurídicos e realizar todas e quaisquer operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, sempre em benefício dos Cotistas, incluindo a aquisição, negociação, alienação, liquidação, extinção e transação dos ativos detidos pelo Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- VI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;
- VII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e neste Regulamento;
- VIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- IX. observar as disposições constantes deste Regulamento e dos prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- X. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- XI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo.

Artigo 12 Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira do Fundo, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo, e (iii) escrituração



de Cotas do Fundo serão prestados pelo Custodiante.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sendo admitida a contratação de outras instituições para auxiliar na distribuição das Cotas.

Artigo 14 Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente.

Artigo 15 O Fundo poderá contratar, independentemente de prévia aprovação dos Cotistas em Assembleia Geral, empresa especializada para prestar ao Fundo os serviços de administração e exploração comercial do Empreendimento, auxiliando o Fundo na administração dos aluguéis e do condomínio do Empreendimento, nos termos do inciso III do artigo 31 da Instrução CVM n.º 472.

CAPÍTULO IX - DA GESTÃO

Artigo 16 O Administrador exercerá as funções de gestão do Fundo, prestando os serviços de administração da Carteira do Fundo, e fará jus a uma remuneração conforme a Taxa de Administração prevista no Capítulo XII abaixo.

Parágrafo Primeiro O Administrador, observadas as disposições legais e regulamentares, tem todos poderes descritos no Artigo 11 acima e será responsável pelas atividades de análise e seleção dos Ativos de Liquidez, incluindo quaisquer títulos, valores mobiliários e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo, que deverão ser realizadas de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, independente de prévia aprovação ou manifestação dos Cotistas.

Parágrafo Segundo É de responsabilidade do Administrador, para o fiel cumprimento dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, observadas as demais responsabilidades referidas neste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, as responsabilidades previstas no Artigo 11 acima:

- I. gerir a Carteira do Fundo em conformidade à política de investimentos descrita neste Regulamento, podendo, inclusive, adquirir, negociar, contratar e praticar todos e quaisquer atos relativos à aquisição das Participações Societárias ou à aquisição do Empreendimento e à gestão do Empreendimento e dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio do Fundo;
- II. elaborar e enviar à Assembleia Geral de Cotista proposta, para aplicação ou reinvestimentos dos recursos do Fundo em novos empreendimentos imobiliários;
- III. monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

- IV. propor a convocação de Assembleia Geral de Cotistas; e
- V. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo Terceiro O Administrador, observadas as disposições legais e regulamentares, envidará seus melhores esforços sempre em benefício dos Cotistas do Fundo e em caso de negociação de valores relativos ao preço a ser pago em decorrência da Escritura de Superfície deverá negociar o preço com base nos valores de laudo de avaliação independente.

Artigo 17 O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

CAPÍTULO X - DAS VEDAÇÕES

Artigo 18 É vedado ao Administrador no exercício específico de suas respectivas funções e utilizando-se dos recursos do Fundo, observadas as demais responsabilidades e vedações referidas neste Regulamento:

- 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 em nome do Fundo;
- 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 rendimento predeterminado aos Cotistas;



- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM n.º 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto aqueles sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472 ou neste Regulamento;
- XII. realizar operações com valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos;
- XIV. receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a ele ligadas;
- XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra e venda de Cotas do Fundo; e
- XVI. praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único O Administrador deve transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

CAPÍTULO XI - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 19 O Administrador pode ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas conforme disposto no inciso III do Artigo 52 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de renúncia do Administrador:

- I. o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o novo Administrador, ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e



- II. o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até (i) ser averbada no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos, ou (ii) o decurso do prazo de 90 (noventa) dias, o que ocorrer primeiro. Após a averbação da ata da Assembleia Geral de Cotistas mencionada em (i) acima ou decorridos os 90 (noventa) dias mencionados em (ii) acima, e não havendo efetivamente um sucessor para o Administrador, este procederá à liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o inciso I do Parágrafo Primeiro acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Parágrafo Terceiro No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador ou eventual liquidação do Fundo.

Parágrafo Quarto Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, até ser procedida à averbação referida no inciso II do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Quinto Aplica-se o disposto no inciso I do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sexto Caso a Assembleia Geral de Cotistas não eleja novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a sua liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Sétimo Na hipótese de renúncia do Administrador, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Oitavo No caso de substituição do Administrador, observar-se-ão todas as demais disposições do artigo 37 e do artigo 38 da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo Nono Adicionalmente, o Administrador será substituído no caso de descredenciamento pela CVM em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, observando-se o disposto no Artigo 56 deste Regulamento, aplicando-se o disposto nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do presente Artigo. Na hipótese de destituição do Administrador sem que tenha sido configurada Justa Causa (conforme definida no Artigo 20 abaixo), ao Administrador será devido a remuneração nos termos do Capítulo XII até a data em que prestar serviços ao Fundo.

Artigo 20 Para fins do disposto no Artigo 19 acima, entende-se como "Justa Causa" a comprovação de que o Administrador:

- I. atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades como gestor da Carteira do Fundo;
- II. descumpriu obrigações legais ou contratuais que deveria observar como gestor da Carteira; ou
- III. teve sua intervenção ou liquidação extrajudicial, falência, recuperação judicial ou recuperação extrajudicial decretada ou deferida.

Parágrafo Único No caso de renúncia imotivada do Administrador e/ou de destituição/substituição com Justa Causa do Administrador, será devido o pagamento da remuneração nos termos deste Regulamento até a data em que prestarem serviços ao Fundo.

CAPÍTULO XII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE CUSTÓDIA

Artigo 21 Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração equivalente a (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais). O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Parágrafo Primeiro A Taxa de Administração será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês

subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Segundo Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração.

Parágrafo Terceiro Nos termos da regulamentação aplicável, o Administrador pode estabelecer que as parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Artigo 22 Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais).

Parágrafo Único A remuneração do Custodiante será calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV.

Artigo 23 A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único O Administrador envidará melhores esforços, por meio de solicitação de propostas anuais às empresas de auditoria independente, devidamente registradas na CVM, a fim de reduzir a remuneração disposta no *caput* desse artigo.

Artigo 24 Na hipótese de liquidação do Fundo, destituição/substituição do Administrador, por qualquer motivo, a Taxa de Administração será devida e paga *pro rata temporis*, em até 10 (dez) dias do recebimento de notificação sobre a destituição ou rescisão, que deverá informar, ainda, o valor do saldo a ser pago pelo Fundo ao Administrador, se for o caso.

Artigo 25 A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente, que será cobrado do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

Artigo 26 O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS

Artigo 27 As Cotas do Fundo serão de classe única. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas e não são resgatáveis.

Artigo 28 O valor patrimonial das Cotas, após o início das atividades do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do dia pelo número de Cotas em circulação, calculado diariamente, nos termos do estabelecido no Artigo 49 deste Regulamento.

Artigo 29 Para fins deste regulamento, não são considerados dias úteis: (i) sábados e domingos; (ii) feriados do calendário financeiro; (iii) feriados de âmbito nacional; (iv) feriados no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo; e (v) dias em que não houver expediente na BM&FBOVESPA.

Artigo 30 As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas perante o Custodiante, na qualidade de escriturador, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 31 Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo Primeiro O Cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos imobiliários ou sobre ativos de liquidez integrantes do patrimônio do Fundo; e
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Segundo Nos termos do artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

CAPÍTULO XIV - DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 32 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características,



os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos (i) neste Regulamento; (ii) no instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador, em relação à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, e nas respectivas atas de assembleias gerais do Fundo que deliberarem acerca de emissões de Cotas, em relação às demais emissões de Cotas; e (iii) nos respectivos prospectos das emissões.

Parágrafo Primeiro O patrimônio inicial do Fundo será formado pela totalidade das Cotas da 1ª Emissão, nos termos do instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador e no respectivo prospecto da 1ª Emissão. Serão emitidas 7.630.000 (sete milhões, seiscentas e trinta mil) Cotas de classe única da 1ª Emissão.

Parágrafo Segundo O prospecto e demais documentos da Oferta da 1ª Emissão estabelecerão a subscrição inicial mínima de Cotas da 1ª Emissão por investidor, não havendo limite máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que (i) se o investidor for o construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) se houver excesso de demanda para a subscrição das Cotas, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido, conforme previsto no prospecto da respectiva oferta.

Artigo 33 Respeitadas as disposições da Instrução CVM n.º 472, as Cotas de cada emissão do Fundo serão distribuídas de acordo com o regime de distribuição determinado pelo Administrador (no caso da 1ª Emissão) ou pela Assembleia Geral de Cotistas (no caso de emissões subsequentes) sendo que o Administrador poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, em nome do Fundo, nos termos do item I do artigo 31 da Instrução CVM n.º 472, sempre em conformidade com o disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único Enquanto não se encerrar a distribuição das Cotas de cada emissão, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos em nome do Fundo e aplicadas pelo Administrador em Ativos de Liquidez, em conformidade com o disposto neste Regulamento.

Artigo 34 Ao subscrever Cotas do Fundo, o subscritor deverá assinar, por meio da instituição intermediária contratada para realizar a distribuição das Cotas, o respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Único Adicionalmente, no ato da subscrição primária de Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar por meio da instituição intermediária contratada pelo Administrador para realizar a distribuição das Cotas, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e do prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos

objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Custódia, e outros encargos do Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido no Fundo, e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto do Fundo, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta restrita (a) de que a oferta restrita não foi registrada perante a CVM e (b) de que as Cotas estão sujeitas as restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 35 As Cotas de cada Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, na data que vier a ser informada pelo Administrador, nos termos descritos (i) neste Regulamento; (ii) no instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador, em relação à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, e nas respectivas atas de assembleias gerais do Fundo que deliberarem acerca de emissões de Cotas, em relação às demais emissões de Cotas; e (iii) nos respectivos anúncios de início e nos prospectos das emissões.

Parágrafo Primeiro Não será admitida a integralização de Cotas em imóveis, direitos relativos a imóveis, bem como títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Segundo O preço de integralização das Cotas do Fundo será determinado (i) no instrumento particular de constituição e respectivos instrumentos particulares de alteração do Regulamento do Fundo pelo Administrador, em relação à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, e nas respectivas atas de assembleias gerais do Fundo que deliberarem acerca de emissões de Cotas, em relação às demais emissões de Cotas; e (ii) nos respectivos anúncios de início e nos prospectos das emissões. A integralização de Cotas do Fundo observará também as normas aplicáveis à distribuição pública por meio de (a) mercado de balcão organizado; ou (b) mercado de bolsa da BM&FBOVESPA.

Artigo 36 O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas a qual deverá definir os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

Parágrafo Primeiro O valor de emissão das Cotas das novas emissões deverá ser fixado pela Assembleia Geral de Cotistas, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas a época; (ii) o valor de mercado do Empreendimento ou das Participações Societárias que poderá ser apurado mediante laudo de avaliação a ser realizado por empresa especializada aprovada pelo Administrador; (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; e (iv) o valor de mercado das Cotas do Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar novas emissões de Cotas poderá aprovar a subscrição parcial das Cotas ofertadas publicamente, estabelecendo o montante mínimo de subscrição para cada emissão,

com o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo Segundo Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo estabelecido para a respectiva oferta, a referida oferta de distribuição de Cotas será cancelada. Se houver integralização de Cotas e a oferta vier a ser cancelada, o Administrador e/ou o coordenador líder da distribuição, conforme o caso, estará obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas por eles subscritas e integralizadas, os recursos financeiros aportados no Fundo acrescidos de eventuais rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo no período.

Parágrafo Terceiro Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, fazendo jus ao direito de preferência os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas (i) na data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas ou (ii) na data de publicação do respectivo anúncio de início de distribuição, conforme deliberado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar e autorizar a emissão das novas Cotas.

Parágrafo Quarto O direito de preferência referido no Parágrafo acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XXII abaixo.

Parágrafo Quinto As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão de Cotas estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas. Além das disposições legais e as disposições previstas na Assembleia Geral de Cotistas mencionada nos parágrafos acima, os Cotistas deverão observar as regras da BM&FBOVESPA para o exercício do direito de preferência para subscrever as novas Cotas do Fundo.

Parágrafo Sexto As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

CAPÍTULO XV - DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 37 As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação secundária exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela BM&FBOVESPA, observado o disposto nos Parágrafos abaixo e eventuais restrições previstas neste Regulamento, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA e (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no

artigo 5º da Instrução CVM n.º 472.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

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

Parágrafo Segundo Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário após (i) a integralização das Cotas, (ii) a devida autorização da BM&FBOVESPA e (iii) o início do funcionamento do Fundo, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo Terceiro Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo Quarto A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável.

Parágrafo Quinto Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atende aos requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Sexto Observadas as disposições legais e o presente Regulamento, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 38 O Fundo distribuirá no 8º (oitavo) dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 1º (primeiro) dia útil do mesmo mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos semestralmente em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Eventualmente, poderá haver distribuição de rendimentos em periodicidade diversa, desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro Entende-se por resultado líquido o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos do Empreendimento ou das Participações Societárias acrescidos dos rendimentos recebidos oriundos de aplicações em Ativos de

Liquidez, deduzido da constituição de Reserva de Caixa e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

Parágrafo Segundo Nos termos da Escritura Pública de Re-Ratificação da Escritura de Superfície, cada uma das parcelas devidas pela Petrobras, em razão do preço pago pelo Direito Real de Superfície, possui vencimento no décimo dia do mês de janeiro de cada ano ou no primeiro dia útil seguinte caso a data de vencimento prevista não seja dia útil na praça do Rio de Janeiro.

Artigo 39 O Fundo constituirá uma Reserva de Caixa para suportar os encargos previstos no Artigo 50 deste Regulamento, cujos recursos serão investidos em Ativos de Liquidez.

Parágrafo Único O valor da Reserva de Caixa será estabelecido discricionariamente pelo Administrador.

Artigo 40 O Administrador manterá os registros contábeis permanentemente atualizados, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas pagas e/ou distribuídas aos Cotistas em virtude de amortização de Cotas e distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO XVII - DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 41 O Fundo tem prazo de duração indeterminado e será liquidado (i) na hipótese de não ser distribuída a totalidade das Cotas da 1ª Emissão de Cotas do Fundo, ou (ii) mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas convocada para esta finalidade.

Parágrafo Primeiro No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, em até 10 (dez) dias úteis após a alienação de seus ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Parágrafo Segundo O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

Artigo 42 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, conforme o caso.

Parágrafo Único Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 43 Após a partilha de que trata o Parágrafo Primeiro do Artigo 41 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo,

eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou de outros prestadores de serviço, conforme o caso.

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

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

Artigo 44 O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 45 Após a partilha dos ativos do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o caput, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

CAPÍTULO XVIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 46 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador.

Artigo 47 O Fundo terá exercício social com duração de 12 (doze) meses, com encerramento em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas

ao período findo.

2º Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002235014 em 05/11/2013.

Artigo 48 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

CAPÍTULO XIX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 49 O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Parágrafo Único Os ativos do Fundo serão avaliados na forma da regulamentação em vigor, de acordo com os procedimentos adotados pelo Custodiante, na qualidade de instituição responsável pela contabilidade dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, os quais estão definidos no manual de avaliação e precificação de ativos adotado pelo Custodiante e alterado de tempos em tempos.

CAPÍTULO XX - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 50 Constituirão encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- I. taxa de Administração previstas no Capítulo XII deste Regulamento;
- 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 o registro de documentos em cartório, correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- IV. gastos com a estruturação e com a distribuição primária de Cotas do Fundo, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à cessão de superfície, compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à contratação de, se for o caso, (i) consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de investimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a Carteira do Fundo (ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis e (iii) formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição (incluindo o reembolso de despesas pré-operacionais), nova emissão de Cotas, 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 legislação aplicável;
- XIII. contribuição anual devida às bolsas de valores ou às entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XIV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XV. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- XVI. despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada;
- XVII. despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto do Fundo pelo Administrador ou por seus representantes legalmente constituídos, em assembleias gerais das companhias nas quais o Fundo detenha participação ou de ativos financeiros que contemplem o direito de voto em assembleia;

XVIII. taxas, mensalidades, contribuições e ou quaisquer outras despesas relativas ao Fundo, devidas a entidades reguladoras ou auto-reguladoras, públicas ou privadas, dos mercados financeiros e de capitais; e

XIX. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Artigo 51 Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na legislação aplicável como encargos do Fundo deverão correr por conta do Administrador.

CAPÍTULO XXI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 52 Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar pela alteração do Regulamento do Fundo;
- III. deliberar pela destituição ou substituição do Administrador, bem como a escolha de seu respectivo substituto;
- IV. deliberar sobre realização de novas emissões de Cotas;
- V. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII. deliberar pela alteração do mercado em que as Cotas serão admitidas à negociação;
- VIII. deliberar pela aprovação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se aplicável;
- IX. deliberar pela eleição e/ou destituição de representante dos Cotistas;
- X. deliberar sobre aumento das despesas e encargos do Fundo de que trata o Artigo 50 deste Regulamento;
- XI. deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo; e
- XII. analisar situações que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador.

Artigo 53 Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização de dados cadastrais do Administrador, devendo ser providenciada a comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias.

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

Artigo 54 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo Primeiro A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada por correspondência encaminhada a cada Cotista, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo Segundo Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas devem constar, na ordem do dia, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada, bem como todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

Parágrafo Quarto A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador ou por Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, no mínimo 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

Parágrafo Quinto O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 55 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de Cotista titular de pelo menos 01 (uma) Cota e a cada Cota será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos deste Regulamento.

11.002-7 049914001BR

Artigo 56 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, com exceção das deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, V, VIII e XII do Artigo 52, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem metade, no mínimo, das Cotas emitidas, e que pertençam a Cotistas aptos a votar na Assembleia Geral de Cotistas nos termos deste Regulamento.

Artigo 57 Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que (i) referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas e (ii) conste tal previsão na convocação da Assembleia.

Parágrafo Segundo As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

Parágrafo Terceiro Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

Parágrafo Quarto Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

Parágrafo Quinto Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da localidade da sede do Administrador. Não obstante o acima, os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral por meio de teleconferência ou videoconferência, conforme as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação.

Artigo 58 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III. empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e

- IV. os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Artigo 59 A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e controle gerencial dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ao qual não será devida nenhuma remuneração pelo Fundo.

Parágrafo Único Somente podem exercer as funções de representante de Cotistas pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista, ou profissional especialmente contratado, indicado pela Assembleia Geral de Cotistas, para zelar pelos interesses do Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligada ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em sociedades relacionadas direta ou indiretamente com os Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não exercer cargo ou função de representante em outro fundo imobiliário; e
- V. não ter conflito com os interesses do Fundo.

CAPÍTULO XXII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 60 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período;
 - b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

- II. trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizado no Empreendimento, 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 de Cotistas ou desses contra a Administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
 - a) demonstrações do fluxo de caixa do período;
 - b) relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo;
- V. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Administrador, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo; e
 - c) o parecer do Auditor Independente;
- VI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Parágrafo Primeiro O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores, o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo Os relatórios previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V do *caput* deste Artigo devem conter, no mínimo:

- I. descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período, conforme relatório elaborado e disponibilizado pelo Administrador;
- II. programa de investimentos para o semestre seguinte, a ser elaborado e disponibilizado pelo Administrador;
- III. informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, a serem elaboradas disponibilizadas pelo Administrador, sobre:

- a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo, conforme relatório elaborado e disponibilizado pelo Administrador;
 - b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
 - c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;
- IV. relação das obrigações contraídas no período;
 - V. rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;
 - VI. o valor patrimonial das Cotas, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e
 - VII. a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

Artigo 61 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas em sua página na rede mundial de computadores os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas;
- III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM n.º 400; e
- IV. fatos relevantes.

Parágrafo Primeiro A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante

compra ou venda das Cotas do Fundo.

29 Of. de Reg. de Títulos e Documentos
Ficou arquivada cópia registrada
sob o nº 0002335014 em 05/11/2013.

Parágrafo Segundo Considera-se exemplo de fato relevante, ~~sem exclusão de quaisquer~~ outras hipóteses, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas.

Artigo 62 A publicação de informações referidas no Artigo 60 e Artigo 61 acima deve ser realizada na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Primeiro Os documentos e informações relativos ao Fundo estão disponíveis nos endereços físico e eletrônico do Administrador, a saber: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.300, 11º andar, ou www.caixa.gov.br, opção "Investimentos", item "Fundos de Investimento", selecionar "Imobiliários" na parte superior da tela e escolher o fundo "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br.

Parágrafo Segundo O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas no Artigo 60 e Artigo 61 acima à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (website: www.cvm.gov.br).

Artigo 63 O Administrador deverá enviar a cada Cotista:

- I. no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- II. semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito das Cotas, acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e
- III. anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

Artigo 64 Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM n.º 472, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, Parágrafo Único, da Lei n.º 11.033/04, caso a quantidade de

Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Parágrafo Primeiro O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Parágrafo Segundo Ainda, o Administrador informará o Cotista que for pessoa física cujas Cotas passem a representar participação superior a 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, a fim de que este possa tomar as providências que entender cabíveis.

CAPÍTULO XXIII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

Artigo 65 O Administrador poderá exercer amplamente o direito de voto em assembleias, reuniões e deliberações referentes aos ativos constante da Carteira do Fundo, sendo que o Administrador adota política de exercício de direito de voto em reuniões de sócios e assembleias referentes aos ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo Primeiro As decisões do Administrador quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

Parágrafo Segundo A política de exercício do direito de voto em Assembleia a ser praticada pela Instituição Administradora, na qualidade de gestora, referente às participações societárias integrantes da carteira de investimentos do Fundo é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores, no seguinte endereço eletrônico: www.caixa.gov.br, acessar a opção "Investimentos", clicar na opção "Fundos de Investimentos" e selecionar "Política de Exercício de Direito de Voto de Fundos Estruturados" no quadro indispensável.

CAPÍTULO XXIV - DO FORO

Artigo 66 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 67 Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de

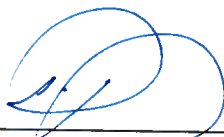
Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Primeiro Em caso de alteração cadastral, caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus dados cadastrais, mediante envio de comunicação eletrônica para gedef@caixa.gov.br e respectiva comprovação para o endereço do Administrador, se for o caso.

Artigo 68 A subscrição de Cotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

Artigo 69 Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer questões relativas ao Fundo, bem como com relação ao seu Regulamento.

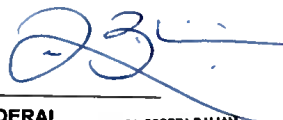
São Paulo/SP, 05 de novembro de 2013.



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Administrador

DIMITRI LOPES OJEVAN
Gerente Executivo
Matr. 052.018-8
GN Desenv. Fundos Estruturados
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



REBECA CORREA BALIAN
Gerente Nacional
Matr. 067.287-0
GEDEF/MZ/SP
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Atendimento ao Cotista: 0800 726 0101

Ouvidoria Caixa: 0800 725 7474

Atendimento a pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

www.caixa.gov.br

ANEXO III

Matrícula do Empreendimento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.034

FICHA

55.156



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – LOTE 1 de 3ª categoria PAL nº 46.948, onde figuram os prédios de nºs 240 pela Rua Néri Pinheiro com numeração suplementar pela Rua Visconde de Duprat nº 55 e 323 pela Rua Julio do Carmo, a serem demolidos, na freguesia do Espírito Santo, medindo: 59,140m de frente para a Rua Júlio do Carmo, mais 6,609m em curva subordinada a um raio interno de 3,300m concordando com o alinhamento da Rua Néri Pinheiro por onde mede 91,443m, mais 2,644m em curva subordinada a um raio interno de 2,000m concordando com o alinhamento da Rua Ulisses Guimarães por onde mede 63,682m, mais 2,752m em curva subordinada a um raio interno de 2,000m concordando com o alinhamento da Rua Visconde de Duprat por onde mede 42,776m; à esquerda em dois segmentos de: 34,212m, mais 34,66m. Consta para as Ruas Julio do Carmo, Néri Pinheiro e Visconde de Duprat, neste trecho, o PAA 11.058. Não figura no PAL acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura. **PROPRIETÁRIA- CONFIDERE IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA CIDADE NOVA LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 07.241.661/0001-58. Adquirido por compra feita a Companhia Distribuidora de Gás do Rio de Janeiro – CEG, conforme escritura de 29.11.2005, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 8481 a fls. 93, registrada sob os nºs R.07 e R.13 das matrículas 41587 e 3310, respectivamente, em data de 08.12.2005. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2007. *[Assinatura]*

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de remembramento dos terrenos onde existe o prédio nº 240 da Rua Néri Pinheiro e o nº 323 da Rua Julio do Carmo, devidamente averbados sob os nºs 31 e 25 das matrículas 3310 e 41587 e de conformidade com o disposto no artigo 483 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2007. *[Assinatura]*

AV.02- Certifico que o imóvel objeto da matrícula se acha gravado com **Alienação Fiduciária**, em favor do **BANCO ITAÚ S/A**, com vencimento para 28.12.2007, em garantia da dívida de R\$172.000.000,00 (nele incluído outro imóvel), conforme Instrumento Particular datado de 17.11.2006, re-ratificado pela escritura de 19.01.2007 do 23º Ofício desta cidade, e aditados por Instrumento Particular de 08.02.2007; bem como o **Termo de Obrigação**, em favor do **MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO**, assinado em 23.05.2007, conforme R.21, AV.22, AV.23 e AV.24 da matrícula 41587, e R.27, AV.28, AV.29 e AV.30 da matrícula 3310, datados de 29.11.2006, 08.02.2007, 05.06.2007 e 06.08.2007, respectivamente; e o **Direito de Superfície** em favor da **PETROBRÁS DISTRIBUIDORA S/A.**, pelo prazo de 15 anos, conforme R.08 e R.14 das matrículas 41587 e 3310, datados de 05.01.2006. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 2007. *[Assinatura]*

AV.03-DEMOLIÇÃO- Certifico que pelo processo nº 02/300202/2005, o prédio nº 240, existente no terreno objeto da matrícula, foi demolido. Averbação feita a requerimento datado de 06 de março de 2008, instruído com Certidão nº 019478, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 02 de junho de 2005, que

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43.034

FICHA

55.156

VERSO

ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de março de 2008. *[Assinatura]* *

AV.04-CONSTRUÇÃO- Certifico que pelo processo nº 02/270037/2004, foi requerido e concedida licença de construção de prédio com uso e atividade comercial, com a seguinte **descrição:** Rua Julio do Carmo nº 323 (comercial) – 1 pavimento de 3º subsolo com 135 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 126 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com 126 vagas cobertas; 1 pavimento de acesso com lojas e uso comum; 8 pavimentos de salas comerciais; 1 pavimento de pavimento técnico; telhado; e duas vagas externas descobertas para veículos (são de carga e descarga). O prédio é dotado de heliponto sobre o pavimento técnico. **Numeração Concedida:** Rua Julio do Carmo nº 323 – Lojas A, 101, Salas 201, 202, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 602, 603, 701, 702, 703, 801, 802, 803, 901, 902 e 903. **Habite-se Parcial** para Rua Julio do Carmo nº 323: Salas 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 602, 603, 701, 702, 703, 801, 802, 803, 901, 902 e 903, concedido em 03.09.2007. **Habite-se Parcial** para Rua Julio do Carmo nº 323: Loja A, 101, Salas 201 e 202, concedido em 12.09.2007; **perfazendo a totalidade das unidades.** Averbação feita a requerimento datado de 01 de fevereiro de 2008, instruído com a Certidão nº 048509, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 12 de setembro de 2007, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de março de 2008. *[Assinatura]* *

R.05-CESSÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE- Certifico que pela escritura de 27.06.2008, lavrada nas notas do 7º Ofício de Justiça, Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição - 4º Distrito, Duque de Caxias-RJ., no livro 217 a fls. 066, Petrobras Distribuidora S/A, com sede nesta cidade, CNPJ nº 34.274.233/0001-02, com a interveniência da proprietária, **cedeu e transferiu o Direito Real de Superfície** sobre o imóvel objeto da matrícula, em favor de **PETRÓLEO BRASILEIRO S/A. – PETROBRAS**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.000.167/0001-01, pelo valor de R\$42.058.517,94; e tudo mais constante da referida escritura, cuja uma via fia neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de julho de 2008. *[Assinatura]* *

AV.06-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova Ltda., teve sua denominação social alterada para Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova S/A. Averbação feita a requerimento datado de 25 de agosto de 2008, instruído com o Instrumento Particular de Alteração Contratual, datado de 20 de setembro de 2006, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2008. *[Assinatura]* *

AV.07-CANCELAMENTO DO TERMO DE OBRIGAÇÃO- Certifico que fica cancelado o Termo de Obrigação objeto da AV.24 e AV.30 das matrículas 41587 e 3310, respectivamente, **Continua na ficha 2**

CONTINUA A FLS. 09

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43034

FICHA

55156-A



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

citadas na AV.02 desta matrícula. Cancelamento esse feito em virtude do cumprimento das cláusulas 1 e 2 do mencionado termo e de conformidade com a Certidão nº 048504, da Secretaria Municipal de Urbanismo, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 06.09.2007, cuja aceitação das obras se deu em 05.09.2007, através do processo nº 02/300389/2007, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2008. *M. M. M. M.* *

AV.08-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova S/A., teve sua denominação social alterada para BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A. Averbação feita a requerimento datado de 22 de julho de 2008, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 01 de outubro de 2008. *M. M. M. M.* *

AV.09-RETIFICAÇÃO- Certifico que ficam retificados os R.21 e R.27 das matrículas 41587 e 3310, respectivamente, bem como AV.02, desta matrícula, quanto ao nome do credor, que é BANCO ITAÚ BBA S/A., e não Banco Itaú S/A., como por engano constou. Retificação essa feita de conformidade com os elementos constantes do Contrato que deu origem aos citados registros, já neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2008. *M. M. M. M.* *

AV.10-CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Certifico que ficam cancelados os R.21 e R.27 das matrículas 41587 e 3310, e AV.02 desta, que gravavam o imóvel descrito na matrícula. Cancelamento esse feito nos termos do Instrumento de Quitação fornecido pelo credor, BANCO ITAÚ BBA S/A., datado de 11 de novembro de 2008, que fica neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2008. *M. M. M. M.* *

R.11-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 18 de novembro de 2008, cuja uma via fica neste Cartório arquivada, a PETRÓLEO BRASILEIRO S/A - PETROBRAS, com sede nesta cidade, CNPJ nº 33.000.167/0001-01, na qualidade de devedora, e BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP. na Rua Minas da Prata nº 30 12º andar, parte, CNPJ 07.241.661/0001-58, na qualidade de emissora (proprietária), deu em alienação fiduciária o imóvel objeto da matrícula, à OLIVEIRA TRUST DTVM S/A., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas nº 500 Bloco 13 Sala 205, Barra da Tijuca, CNPJ nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de credor fiduciante, para garantia da dívida de R\$631.055.815,40, a vencer-se em 10 de janeiro de 2022, em 14 parcelas, sendo a primeira em 10 de janeiro de 2009, divididas conforme descritos no Anexo I; tudo nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; para fins do disposto no inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, o imóvel foi

Continua no Verso...

REGISTRO GERAL


MATRÍCULA


43034


FICHA

55156-A

VERSO

avaliado em R\$424.910.000,00; regendo-se o Contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2008. 

AV.12-CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO- Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 18 de novembro de 2008, cuja via fica neste Cartório arquivada, a proprietária BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A., com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Minas da Prata nº 30, 12º Parte, CNPJ nº 07.241.661/0001-58 emitiu as Cédulas de Créditos Imobiliários fracionárias nºs 0001, 0002 e 0003, em data de 10 de agosto de 2008, nos valores de R\$536.397.443,09, R\$63.105.581,54 e R\$31.532.790,77, com vencimento inicial de 10 de janeiro de 2009 e final de 10 de janeiro de 2022. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 2008. 

AV.13 - ADITAMENTO - Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 18 de novembro de 2008, cuja via fica neste Cartório arquivada, a proprietária, BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo - SP, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, na qualidade de emissora; e OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de custodiante, aditaram as Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias nºs 0001, 0002 e 0003, objeto da AV.12, a fim de alterar o percentual e, conseqüentemente, os valores dos Direitos Creditórios representados por cada uma das CCI emitidas (em 10.10.2008) nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descrito na Cláusula Quarta deste aditamento, passando vigorar como a seguir: 1ª CCI - nº 0001, com valor de R\$361.043.848,44, correspondente a 57,212664812%; 2ª CCI - nº 0002, com valor de R\$175.353.594,65, correspondendo a 27,787335188%; e 3ª CCI - nº 0003, com valor de R\$94.658.372,31, correspondendo a 15%; e tudo o mais constante do referido aditamento, ficando ratificada todas as demais disposições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alteradas pelo presente aditamento. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 06 de janeiro de 2008. 

AV.14-ADITAMENTO- Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 22 de abril de 2009, cuja via fica neste Cartório arquivada, a proprietária, BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo - SP, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, na qualidade de emissora; e OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de custodiante, aditaram as Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias nºs 0002 e 0003, objeto da AV.12 e AV.13, a fim de alterar o percentual e, conseqüentemente, os valores dos Direitos Creditórios representados por cada uma das CCI

Continua na ficha 3 

CONTINUA A FLS. 03

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

43034

FICHA

55156-B

CERTIDÃO

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

emitidas em 10.10.2008 (aditadas por Instrumento de 18.11.2008), nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descrito na Cláusula Quarta deste aditamento, passando vigorar como a seguir: **2ª CCI - nº 0002**, com valor de R\$210.377.192,40, correspondendo a 33,337335188%; e **3ª CCI - nº 0003**, com valor de R\$59.634.774,56, correspondendo a 9,450000000%; e tudo o mais constante do referido aditamento, ficando ratificada todas as demais disposições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alteradas pelo presente aditamento. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2009. _____ *

AV.15-ADITAMENTO- Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 22 de abril de 2009, cuja via fica neste Cartório arquivada, a proprietária, BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede em São Paulo - SP, na Rua Minas da Prata, nº 30, 12º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, na qualidade de emissora; e OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., com sede nesta cidade, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Sala 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de custodiante, aditaram a Cédula de Crédito Imobiliário fracionária nº 0002, objeto da AV.12, AV.13 e AV.14, tendo por finalidade o desdobramento da **2ª (segunda) CCI** em duas CCI distintas, originando a CCI Série "PETR" nº 0004 (4ª) CCI. Os valores representativos dos Direitos Creditórios da 2ª (segunda) CCI e da 4ª (quarta) CCI encontram-se descritos no Anexo I à Escritura de Emissão de CCI, conforme alterado o consolidado na Cláusula Quarta deste Aditamento, a fim de desalterar o percentual e, conseqüentemente, os valores dos Direitos Creditórios representados por cada uma das CCI emitidas em 10.10.2008 (aditadas por Instrumento de 18.11.2008), nos termos da Escritura de Emissão de CCI, conforme descrito na Cláusula Quarta deste aditamento, passando vigorar como a seguir: **2ª CCI - nº 0002**, com valor de R\$209.646.844,16, correspondendo a 33,221600855%; e a **4ª CCI - nº 0004**, com valor de R\$730.348,24, correspondendo a 0,115734333%; e tudo o mais constante do referido aditamento, ficando ratificada todas as demais disposições da Escritura de Emissão de CCI que não foram expressamente alteradas pelo presente aditamento. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 21 de maio de 2009. _____ *

AV.16-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL (Protocolo: 157397)- Certifico que a proprietária, BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., teve sua denominação social alterada para **BRC VII CIDADE NOVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede em São Paulo - SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 4º andar, Vila Nova Conceição. A averbação foi feita a requerimento datado de 22 de janeiro de 2013, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 23 de dezembro de 2009, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, em 21.01.2010, sob o nº 34.268/10-8, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé.

Continua no verso...

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
43034	55156-B VERSO

Dirlene Santos Navega Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 06 de março de 2013.

Certidão:	R\$ 28,54
Informática:	R\$ 7,20
Digitalização:	R\$ 9,62
Folhas excedentes(2):	R\$ 6,24
Lpi 3217:	R\$ 10,32
Lpi 4664:	R\$ 2,58
Lpi 111:	R\$ 2,58
Lpi 6281:	R\$ 2,05
Total:	R\$ 69,14

CERTIDÃO
Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade; do que dou fé.

Rio de Janeiro, 06 MAR 2013

Dirlene Santos Navega
7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. 90/230

Dirlene Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 94.11933



ANEXO IV

Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LIVRO Nº 8.498
FOLHA Nº 013
ATO Nº 005

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO
DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E
OUTRAS AVENÇAS, na forma abaixo

A O S vinte e três (23) dias do mês de dezembro, no ano de dois mil e cinco (2005), nesta Cidade do Rio de Janeiro, Comarca da Capital do Estado do mesmo nome, na Rua General Canabarro 500, onde a chamado vim. eu, **Maria Emília de Figueiredo Silva**, E. Autorizada do 23º Ofício de Notas, com sede a Av. Nilo Peçanha nº 26, 2º andar, perante mim compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE CONCEDENTE PROPRIETÁRIA: CONFIDERE IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA CIDADE NOVA LTDA.**, sociedade limitada com sede nesta cidade à Avenida Rio Branco 134 – 18 andar – parte, inscrita no CNPJ / MF 07.241.661 / 0001 - 50, neste ato representado por seu sócio administrador - **PAULO MANCUSO TUPINAMBÁ**, brasileiro, empresário, portador da carteira de identidade 037.596.58 - 6, expedida pelo IFP / RJ, portador do CPF / MF 765.077.268 – 34, residente e domiciliado à Avenida Rui Barbosa 480 / 1302, Rio de Janeiro doravante simplesmente referida como "PROPRIETÁRIA"; como **OUTORGADA CONCESSIONÁRIA SUPERFICIÁRIA: PETROBRAS DISTRIBUIDORA S. A.**, sociedade com sede nesta cidade à Rua General Canabarro 500 – 6º andar (parte), 11º andar (parte) e 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ / MF 34.274.233 / 0001 – 02, neste ato representada por seu presidente - **LUIZ RODOLFO LANDIM MACHADO**, brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade 032.442.46 - 9, expedida pelo IFP / RJ, portador do CPF / MF 596.293.207 – 20, e por seu diretor financeiro e de serviços **NELSON JOSÉ GUITTI GUIMARÃES** brasileiro, engenheiro, portador da carteira de identidade 043.865.25 - 2, expedida pelo IFP / RJ, portador do CPF / MF 647.760.267- 91 doravante simplesmente referida como "SUPERFICIÁRIA", identificados como os próprios pelos documentos que me foram apresentados, bem como de que da presente será enviada nota ao competente Distribuidor, no prazo da Lei. E, pelo outorgante foi dito expressamente o seguinte: **CLÁUSULA PRIMEIRA – IMÓVEL - 1.1)** É proprietária e titular do domínio dos imóveis situados na Cidade e Estado do Rio de Janeiro: a) Imóvel sito à Rua Néri Pinheiro 240, com frente para a Rua Visconde Duprat, por onde tem o nº 55, na freguesia do Espírito Santo, nesta cidade, e o respectivo terreno que forma um conjunto com os lotes, 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 182 da Rua Visconde Duprat, lote 123 da Rua Freitas Castro e nº 7 antigo da Rua Néri Pinheiro, encontrando-se descritos e caracterizados na matrícula 3310 – 2 – F do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis. b) Imóvel sito à Rua Julio do Carmo 323, antigos lotes 107 a 114 da antiga Rua Freitas Castro, esquina da Rua Néri Pinheiro, na freguesia do Espírito Santo, nesta cidade, descrito e caracterizado na matrícula nº 41587 do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis. 1.2) Os imóveis discriminados anteriormente que





constituem o objeto da presente Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e outras Avenças ("ESCRITURA"), serão denominados a seguir, conjuntamente, como "IMÓVEL". 1.3) Para todos os efeitos da presente ESCRITURA as designações IMÓVEL e PRÉDIO constantes da presente ESCRITURA significarão sempre, respectivamente, os terrenos descritos no item 1.1 acima e o prédio a ser construído nos terrenos de acordo com as disposições constantes das cláusulas seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA - TITULARIDADE DO IMÓVEL- 2.1) A PROPRIETÁRIA adquiriu o domínio dos imóveis conforme Escrituras públicas abaixo:

a) Imóvel sito à Rua Néri Pinheiro 240, conforme Escritura de Compra e Venda registrada e lavrada aos 11 (onze) dias do mês de abril do ano de 2005 (dois mil e cinco), nas notas do Décimo Terceiro Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, no Livro 3055, folha 039, registrada no mesmo registro imobiliário sob o nº R-13, matrícula 3310-2-F; b) Imóvel sito à Rua Julio do Carmo 323, conforme Escritura de Compra e Venda registrada e lavrada aos 29 (vinte e nove) dias do mês de novembro do ano de 2005 (dois mil e cinco), nas notas do Vigésimo Terceiro Ofício de Notas da Cidade do Rio de Janeiro, no Livro 8481, folha 093, registrada no mesmo registro imobiliário sob o nº R-07 matrícula 41587.

CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO-3.1) Pela presente ESCRITURA e na melhor forma de direito a PROPRIETÁRIA concede, como concedido em a SUPERFICIÁRIA, que o aceita, o direito de superfície do IMÓVEL e do futuro PRÉDIO acima descrito e caracterizado (a "SUPERFÍCIE"), podendo, dessa forma a SUPERFICIÁRIA usar e fruir da SUPERFÍCIE sem qualquer interferência da PROPRIETÁRIA, na forma da legislação aplicável e observados os termos e condições desta, pelo prazo de 15 (quinze) anos, renováveis nos prazos previstos no item 3.2 abaixo, a critério único e exclusivo da SUPERFICIÁRIA, iniciando-se, nesta data, porém suspenso até a data do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta a seguir, ao término do qual a SUPERFICIÁRIA deverá retornar à PROPRIETÁRIA a SUPERFÍCIE, observadas as demais condições desta ESCRITURA.

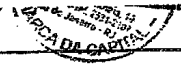
3.2) A SUPERFICIÁRIA poderá renovar a presente SUPERFÍCIE por novo período de 8 (oito) anos, 10 (dez) anos ou 15 (quinze) anos a seu exclusivo critério. Para este fim a SUPERFICIÁRIA deverá notificar a PROPRIETÁRIA 6 (seis) meses antes do término da ESCRITURA. A SUPERFICIÁRIA deverá prestar informações com relação à sua intenção em renovar a SUPERFÍCIE e o prazo da renovação pretendida. A PROPRIETÁRIA obriga-se a notificar a SUPERFICIÁRIA com antecedência de 8 (oito) meses da extinção desta ESCRITURA, para manifestação acerca de seu interesse no exercício do direito de renovação.

3.3) Caso a PROPRIETÁRIA não receba a manifestação da SUPERFICIÁRIA prevista no item anterior, estará autorizada a considerar que a ESCRITURA não será renovada pela SUPERFICIÁRIA, estando liberada para negociar com terceiros, nova concessão do direito de superfície, locação ou venda do IMÓVEL.

CLÁUSULA QUARTA - CONDIÇÃO SUSPENSIVA- 4.1) A PROPRIETÁRIA se compromete a construir no IMÓVEL um PRÉDIO com as

características que se encontram detalhadamente descritas no Memorial Descritivo ("MEMORIAL DESCRITIVO") que constitui o Anexo I à presente ESCRITURA, o qual foi devidamente aprovado pela SUPERFICIÁRIA. 4.2) A aprovação do MEMORIAL DESCRITIVO pela SUPERFICIÁRIA não atribui ao imóvel nenhuma característica de unicidade ou individualidade que impeça ou cause restrições ao uso do mesmo por qualquer outra empresa. 4.3) A construção do PRÉDIO deverá estar concluída no prazo de até 21 (vinte e um) meses a contar da data da assinatura da presente ESCRITURA. 4.3.1) Em havendo a paralisação das obras de construção do PRÉDIO em decorrência de divergências entre as partes e decorrido o prazo de 15 (quinze) dias para negociação amigável de qualquer litígio decorrente desta ESCRITURA indicado no item 17.1 abaixo, sem que as partes tenham logrado consenso, o prazo de até 21 (vinte e um) meses para a construção do PRÉDIO deverá ser acrescido pelo prazo em que perdurar o litígio. Na hipótese de, resolvido o referido litígio, as partes concluírem que a SUPERFICIÁRIA leve razão em seu pleito, concordam desde já as partes que a PROPRIETÁRIA ficará obrigada ao pagamento da multa diária prevista no item 4.10 abaixo, pelo período da paralisação das obras da construção do PRÉDIO. 4.4) A construção do PRÉDIO na forma prevista no MEMORIAL DESCRITIVO, com a apresentação do HABITE-SE, constitui condição suspensiva ao pagamento das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE e ao pagamento das demais obrigações citadas no item 6.7 abaixo, observados os termos da presente ESCRITURA, na forma da disposição constante do artigo 125 do Código Civil Brasileiro. 4.5) As obras de construção do PRÉDIO serão executadas de acordo com o cronograma físico ("CRONOGRAMA") que constitui o Anexo II à presente ESCRITURA. Esse CRONOGRAMA define 6 (seis) eventos de inspeção ("EVENTO DE INSPEÇÃO") e 6 (seis) listas de verificação ("LISTAS DE VERIFICAÇÃO") de conformidade entre a construção do PRÉDIO e o MEMORIAL DESCRITIVO. 4.6) A SUPERFICIÁRIA deverá aprovar e aceitar cada Evento de Inspeção dentro do CRONOGRAMA. Para este fim, a PROPRIETÁRIA convocará a SUPERFICIÁRIA para no prazo de 10 (dez) dias corridos vistoriar as obras, oportunidade em que esta deverá verificar o atendimento às Listas de Verificação correspondentes a cada Evento de Inspeção bem como apontar as exigências de correção que entender cabíveis. Após a conclusão e aprovação de cada um dos Eventos de Inspeção constantes do CRONOGRAMA, é vedado à SUPERFICIÁRIA a realização de novas exigências com relação aos mencionados Eventos de Inspeção. 4.7) O implemento da condição suspensiva se dará no momento em que a PROPRIETÁRIA entregar, e a SUPERFICIÁRIA aceitar, o PRÉDIO construído de acordo com a forma e características descritas no MEMORIAL DESCRITIVO, atendidas as Listas de Verificação previstas no item 4.5 acima, com a devida apresentação do HABITE-SE. 4.8) Implementada a condição suspensiva, prevista nos itens 4.4 e 4.7 acima, pela PROPRIETÁRIA, a SUPERFICIÁRIA estará obrigada a receber o IMÓVEL e o PRÉDIO, iniciando-se, a partir desta data, o prazo





para os pagamentos das parcelas do preço da aquisição da SUPERFÍCIE de que trata a presente ESCRITURA. 4.9) Havendo divergências com relação ao cumprimento do MEMORIAL DESCRITIVO, através de suas Listas de Verificação, as partes se comprometem a seguir o procedimento de soluções de conflitos previsto na Clausula Décima Sétima abaixo. 4.10) Caso ocorra atraso na conclusão das obras incluindo a concessão do HABITE-SE, por culpa da PROPRIETÁRIA, atrasando-se com isso o CRONOGRAMA, esta deverá pagar multa no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), por dia de atraso na entrega da obra e/ou na obtenção do HABITE-SE, única quantia a ser exigível, a qualquer título, da PROPRIETÁRIA em decorrência do atraso da obra.

CLÁUSULA QUINTA - PREÇO- 5.1) Pela aquisição da SUPERFÍCIE, a SUPERFICIÁRIA pagará o preço de R\$ 421.390.177,00 (quatrocentos e vinte e um milhões, trezentos e noventa mil e cento e setenta e sete reais) em 15 (quinze) parcelas anuais. As 10 (dez) parcelas iniciais serão de R\$ 23.511.199,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e onze mil e cento e noventa e nove reais) cada uma e as 5 (cinco) parcelas subsequentes serão de R\$ 27.255.637,00 (vinte e sete milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil e seiscentos e trinta e sete reais) cada uma delas. A 1ª (primeira) parcela terá vencimento 0 (zero) dias úteis após o implemento da condição suspensiva prevista na Clausula Quarta acima, a segunda parcela terá vencimento 14 (quatorze) meses após o pagamento da 1ª (primeira) parcela e as demais parcelas terão vencimento sempre no mesmo dia e mês da 2ª (segunda) parcela de cada ano subsequente, ou no dia imediatamente posterior, caso a data prevista não seja dia útil na praça do Rio de Janeiro, as quais serão pagas mediante depósito bancário em conta corrente da PROPRIETÁRIA ou de quem esta determinar, a ser indicada oportunamente por meio de notificação por escrito à SUPERFICIÁRIA com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada uma das parcelas anuais, operando-se a quitação da respectiva parcela mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido. 5.2) A SUPERFICIÁRIA reconhece que as parcelas do preço referentes a aquisição da SUPERFÍCIE constituem dívida líquida, certa e exigível, não são passíveis de compensação com eventuais créditos da SUPERFICIÁRIA, e o não pagamento destas no prazo acordado poderá ser cobrado pela PROPRIETÁRIA e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva nos termos do disposto no art. 585 do Código de Processo Civil Brasileiro. 5.3) O valor das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE acima estipulado será reajustado entre a data de registro desta ESCRITURA e a data do implemento da condição suspensiva prevista na Clausula Quarta acima, pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV - Índice Geral de Preços - Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGPM"). A partir da data do implemento da condição suspensiva prevista no item 4.7 acima, o valor da parcela será reajustado anualmente pela variação do IGPM. Para fins deste reajuste anual será considerada a variação ocorrida entre o IGPM do mês imediatamente anterior ao implemento da condição suspensiva e o IGPM do mês imediatamente anterior ao

reajuste. 5.4) Se o IGP-M for extinto ou considerado inaplicável a esta outorga, as partes estabelecem, desde já, que os valores fixados nesta cláusula passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-DI/FGV, e, na impossibilidade de utilização desta, pelo INPCARCE, e, na falta deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, definido de comum acordo pelas partes por escrito. 5.5) Na hipótese de atraso no pagamento das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE pela SUPERFICIÁRIA, o montante devido, reajustado de acordo com o item 5.3 acima, será acrescido de multa de 3% (três por cento) do débito, e juros de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo índice anteriormente mencionado, calculada "pro rata die" a partir do dia seguinte ao da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento da respectiva parcela, até a data do seu efetivo pagamento. 5.6) Na hipótese de inadimplimento pela SUPERFICIÁRIA, por mais de 60 (sessenta) dias, de quaisquer parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, a PROPRIETÁRIA deverá notificar a SUPERFICIÁRIA para que cumpra a obrigação no prazo de 5 (cinco) dias úteis, podendo, caso perca a mora, rescindir a ESCRITURA, não excluindo a multa de rescisão devida pela SUPERFICIÁRIA prevista na Cláusula Décima Primeira infra, de acordo com o momento em que seja verificado o inadimplimento, além da cobrança dos valores em atraso na forma e de acordo com as penalidades previstas no item anterior. 5.7) Caso venham a incidir novos impostos, contribuições, taxas e/ou tarifas, ou caso venham a ser majorados os impostos, contribuições, taxas e/ou tarifas, federais, estaduais ou municipais, atualmente incidentes, diretamente sobre o contrato, a SUPERFICIÁRIA se obriga desde logo a rever o valor das parcelas a vencer do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, a fim de permitir que a mencionada majoração seja refletida no valor devido a PROPRIETÁRIA, mantendo-se inalterado o equilíbrio econômico-financeiro da outorga do direito de SUPERFÍCIE de que trata esta ESCRITURA. 5.8) Caso deixem de incidir impostos, contribuições, taxas e/ou tarifas ou caso venham a ser diminuídos os impostos, contribuições, taxas e/ou tarifas, federais, estaduais ou municipais, atualmente incidentes diretamente sobre o objeto do contrato, a PROPRIETÁRIA se obriga desde logo a rever o valor das parcelas a vencer do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, a fim de permitir que a mencionada não incidência ou diminuição de tributos seja refletida no valor devido pela SUPERFICIÁRIA mantendo-se inalterado o equilíbrio econômico-financeiro da outorga do direito de SUPERFÍCIE de que trata esta ESCRITURA. 5.9) Os impostos considerados para formação do preço expresso nesta Cláusula Quinta estão descritos no Anexo III, servindo estes como premissas para os eventuais ajustes acima mencionados. Tendo em vista a cessão dos créditos desta ESCRITURA e da futura securitização de tais créditos, as parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, nos valores definidos nesta ESCRITURA deverão ser pagas na sua integralidade tendo em vista que os direitos creditórios decorrentes desta ESCRITURA serão objeto de cessão e/ou securitização. Desta forma, as



eventuais diferenças apuradas de acordo com este mecanismo deverão ser acertadas entre a PROPRIETÁRIA e a SUPERFICIÁRIA, sem qualquer interrupção ou redução do fluxo de pagamentos das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE. CLÁUSULA SEXTA – RECEBIMENTO -6.1) A SUPERFICIÁRIA recebe, neste ato, o direito de SUPERFÍCIE do IMÓVEL e do futuro PRÉDIO, condicionado o pagamento das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE e outras obrigações decorrentes desta ESCRITURA ao implemento da condição suspensiva prevista na Clausula Quarta supra, nele podendo edificar na forma da legislação vigente. 6.2) Após o recebimento das edificações pela SUPERFICIÁRIA, todos os reparos na estrutura das edificações na SUPERFÍCIE necessários à sua utilização pela SUPERFICIÁRIA ficarão a cargo e às expensas da SUPERFICIÁRIA. 6.3) Novas edificações na SUPERFÍCIE, deverão ser construídas, mantidas e conservadas exclusivamente pela SUPERFICIÁRIA, observada, sempre que aplicável, a disposição constante do item 9.2 abaixo e Clausula Décima Terceira abaixo. 6.4) A SUPERFICIÁRIA poderá identificar o IMÓVEL e o futuro PRÉDIO com logotipo de sua marca durante todo prazo desta SUPERFÍCIE, sem que isso implique em alteração do preço. 6.5) A PROPRIETÁRIA declara que, o IMÓVEL está livre e desembaraçado de qualquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, e por consequência a SUPERFÍCIE é ora instituída livre e desembaraçada de qualquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, declarando também, sob responsabilidade civil e criminal, que (i) desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao IMÓVEL ou de outros ônus reais sobre ele incidentes; (ii) entregará laudo de regularidade ambiental do IMÓVEL e (iii) não existe qualquer decreto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, total ou parcial, do IMÓVEL. 6.5.1) A PROPRIETÁRIA, em garantia das obrigações assumidas em contrato de empréstimo firmado com seu agente financeiro, cujos recursos são destinados exclusivamente à construção do PRÉDIO, gravará o IMÓVEL com alienação fiduciária, cujo pagamento do crédito oriundo do contrato de empréstimo e a liberação do ônus ao dará com os recursos obtidos com a cessão e/ou a securitização dos direitos creditórios decorrentes desta ESCRITURA. 6.6) A PROPRIETÁRIA é responsável pelos riscos da evicção nos termos da legislação vigente. 6.7) A SUPERFICIÁRIA é responsável por todos os encargos ordinários e obrigações relativas à SUPERFÍCIE afeta ao IMÓVEL e PRÉDIO a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Clausula Quarta acima, declarando que constituem sua responsabilidade, além daquelas especificamente expressas na presente ESCRITURA, que deverão ser cumpridas por ela SUPERFICIÁRIA, direta ou indiretamente, até o término do prazo desta ESCRITURA: (i) assumir responsabilidade pela conservação da SUPERFÍCIE; (ii) identificar à PROPRIETÁRIA quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas à SUPERFÍCIE, mantendo a PROPRIETÁRIA a salvo de qualquer demanda visando ao pagamento de referidas multas, desde que não relativas

a propriedade do terreno em si; (iii) pagar todos os encargos e tributos que incidirem sobre o IMÓVEL e PREDIO (art. 1.371 do Código Civil), incluindo despesas relacionadas aos serviços públicos e tributos incidentes sobre a SUPERFÍCIE, diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à PROPRIETÁRIA, ao final de cada período anual, cópias dos recibos de pagamentos realizados. 6.9) A PROPRIETÁRIA responderá pela construção do PREDIO objeto desta ESCRITURA, bem como pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo, pelo prazo de vigência desta ESCRITURA. CLÁUSULA SÉTIMA - SECURITIZAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS DECORRENTES DA ESCRITURA. 7.1) A PROPRIETÁRIA, observado o disposto na legislação aplicável, tem a intenção de securitizar os direitos creditórios decorrentes da presente ESCRITURA, utilizando-os como lastro para Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), ou outro valor mobiliário, ou, ainda, qualquer operação no mercado financeiro, ficando, desde já, autorizada pela SUPERFICIÁRIA a fazê-lo incluindo, mas não limitando, a cessão dos direitos creditórios decorrentes desta ESCRITURA. 7.1.1) A SUPERFICIÁRIA, neste ato, declara que anuirá com a cessão e/ou securitização dos direitos creditórios decorrentes desta ESCRITURA, sem que tal anuência venha a representar qualquer responsabilidade adicional à SUPERFICIÁRIA. 7.1.2) A anuência ocorrerá por ocasião da notificação de cessão e/ou securitização a ser encaminhada para a Diretoria Financeira e de Serviços, com endereço na Rua General Canabarro 500 / 16 andar, com o estabelecimento da forma de pagamento das parcelas do preço de aquisição do SUPERFÍCIE, observado o disposto no item 5.1 acima. 7.1.3) A SUPERFICIÁRIA compromete-se a colaborar, na medida do possível e razoável, para a viabilização de cessão e/ou securitização dos direitos creditórios decorrentes da presente ESCRITURA que poderão lastrear operação no mercado de capitais e/ou financeiro, fornecendo informações necessárias ao registro da operação, bem como à classificação de risco por empresas especializadas. 7.1.4) Fica desde já ajustado entre as partes que a emissão dos CRIs prevista acima somente poderá ser efetivada após a concessão do "Habite-se" pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, relativo à construção a ser implementada no IMÓVEL. 7.2) A PROPRIETÁRIA comunicará a SUPERFICIÁRIA no prazo de até 30 (trinta) dias após ocorrida a cessão e/ou a securitização dos direitos creditórios da presente ESCRITURA. 7.3) Quaisquer divulgações públicas a serem feitas a respeito da presente operação deverão ter o teor aprovado em conjunto por ambas as partes. A SUPERFICIÁRIA fica desde já ciente que a divulgação de tais informações públicas poderá ser necessária em decorrência de: (a) lei; (b) instruções, normativos ou solicitações da CVM; e/ou (c) disposições do código de auto-regulação da Associação Nacional dos Bancos de Investimento - ANBI, sendo que nestas hipóteses a SUPERFICIÁRIA não poderá se opor à respectiva divulgação, que deverá ser baseada, na medida do possível, no teor da divulgação pública previamente aprovada pelas partes. 7.4) A SUPERFICIÁRIA, por sua vez, poderá ceder a terceiros





quaisquer direitos e/ou obrigações aqui previstos, no todo ou em parte, permanecendo a SUPERFICIÁRIA, em qualquer hipótese, integralmente responsável pela manutenção e conservação do IMÓVEL e pelo pagamento do preço estabelecido na Cláusula Quinta desta ESCRITURA. 7.5) Na ocorrência da cessão aqui prevista, a SUPERFICIÁRIA será obrigada a cientificar a PROPRIETÁRIA nesse sentido no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após ocorrida a cessão. 7.6) Em eventual operação no mercado de capitais e/ou financeiro envolvendo os direitos creditórios da ESCRITURA, a PROPRIETÁRIA poderá constituir sobre o IMÓVEL novo ônus para concedê-lo em garantia dessa operação, obrigando-se a SUPERFICIÁRIA a anuir quanto aos procedimentos que forem necessários para esse fim, mediante a assinatura de escrituras públicas ou instrumentos particulares necessários à boa formalização de tais ônus, sem que tal anuência venha a representar qualquer responsabilidade adicional à SUPERFICIÁRIA ou importar na modificação dos seus direitos da SUPERFÍCIE. 7.7) A PROPRIETÁRIA se obriga através do presente instrumento a fazer incluir na estruturação financeira a ser implementada na forma prevista no item 7.1, disposição assegurando à SUPERFICIÁRIA, ou à sua Controladora, direito de preferência para aquisição dos CRIs a serem emitidos e disponibilizados ao mercado. 7.8) Por força do disposto no item anterior, deverá ser assegurado à SUPERFICIÁRIA, ou à sua Controladora, o direito de preferência para aquisição, total ou parcial, dos CRIs a serem emitidos, nas mesmas condições a serem utilizadas pela instituição financeira para colocação dos títulos no mercado. Para implementação do direito de preferência a ser instituído, a PROPRIETÁRIA deverá fazer incluir nos instrumentos de financiamento e emissão de CRIs a serem efetivados com a instituição financeira, disposição determinando que seja efetuada a notificação da SUPERFICIÁRIA, ou da sua Controladora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, para o exercício da preferência, através de instrumento que deverá explicitar de forma clara e precisa todas as condições de preço e forma de pagamento a serem ofertadas ao mercado, de maneira que, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis a SUPERFICIÁRIA, ou a sua Controladora, possa se manifestar quanto ao seu interesse de exercer, total ou parcialmente o seu direito de preferência para aquisição dos CRIs a serem disponibilizados ao mercado. CLÁUSULA OITAVA - SEGURO - 8.1) A SUPERFICIÁRIA, durante toda a vigência da SUPERFÍCIE, manterá as edificações existentes na SUPERFÍCIE na data do implemento da condição suspensiva e aquelas que eventualmente construir, seguradas por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil. 8.2) A SUPERFICIÁRIA deverá apresentar à PROPRIETÁRIA, na data do recebimento do IMÓVEL, apólice de seguro relativamente às edificações, na modalidade "seguro de risco empresarial", que abrange cobertura, contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões, (f) vendavais, compatível com os riscos inerentes à operação da SUPERFICIÁRIA na SUPERFÍCIE. 8.3) Para fins de contratação de seguro o valor de reposição do PREDIO deverá ser de R\$

200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). 8.4) O valor dos bens segurados deverá ser reajustado pelo IGP/M, de acordo com os itens 5.3. e 5.4. acima. 8.5) A SUPERFICIÁRIA figurará na apólice de seguro como única beneficiária da indenização devida pela seguradora, em função da ocorrência do sinistro total ou parcial. Referida indenização deverá ser destinada especificamente à reconstrução das edificações da SUPERFÍCIE. 8.5.1) Durante o período de reconstrução das edificações da SUPERFÍCIE, a PROPRIETÁRIA continuará fazendo jus ao recebimento das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, na sua integridade. **CLÁUSULA NONA - OBRAS E BENFEITORIAS** 9.1) Expirado o prazo da presente ESCRITURA, a PROPRIETÁRIA consolidará em si a propriedade plena do IMÓVEL contendo a edificação a ser construída na superfície, conforme o disposto nesta ESCRITURA, bem como toda e qualquer construção que a SUPERFICIÁRIA venha a executar na superfície, sem que seja devido o pagamento de qualquer indenização para a SUPERFICIÁRIA, conforme faculta o disposto no artigo 1.375 do Código Civil Brasileiro, ressalvado o disposto nos itens a seguir. 9.2) Toda e qualquer obra que venha a ser realizada no IMÓVEL pela SUPERFICIÁRIA não dependerá de aprovação prévia da PROPRIETÁRIA, desde que o IMÓVEL seja entregue, ao término desta ESCRITURA, à PROPRIETÁRIA em compatível forma e substância tal como se encontrará na data de implemento da condição suspensiva de que trata a Cláusula Quarta, bem como observará: (i) o mesmo padrão de construção empregado nas edificações existentes na SUPERFÍCIE na data do implemento da condição suspensiva; (ii) a segurança e solidez das edificações existentes na data do implemento da condição suspensiva; e (iii) a devida aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário. 9.3) As obras que sejam consideradas como "benfeitorias necessárias", e as que decorram de disposições legais editadas a partir da assinatura da presente ESCRITURA, que venham a ser executadas pela SUPERFICIÁRIA serão indenizadas pela PROPRIETÁRIA, na forma e limites a seguir: 9.3.1) O valor devido pela PROPRIETÁRIA, em decorrência das benfeitorias necessárias, será apurado a cada período de 6 (seis) meses, ou assim que o valor acumulado das benfeitorias realizadas atinja o montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), por meio de reunião entre as partes na qual se fará a apresentação dos gastos realizados com a obra, e deverá ser pago diretamente pela SUPERFICIÁRIA e indenizado pela PROPRIETÁRIA, na forma da disposição constante dos itens a seguir. Ficam desde já vedadas quaisquer compensações quando do pagamento pela SUPERFICIÁRIA das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE, bem como qualquer suspensão no pagamento daquelas em decorrência de eventual divergência quanto à este valor. As partes concordam que o valor final devido terá como limite o preço cobrado pelo mercado em obras semelhantes, preço este que será calculado com base em orçamentos apresentados por 3 (três) empresas escolhidas pelas partes. Havendo divergências em relação à indenização devida, será utilizado o procedimento previsto na Cláusula Décima Sétima



abaixo. 9.3.2) No caso da SUPERFICIÁRIA verificar que o valor da benfeitoria necessária ultrapassará o limite de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), esta irá comunicar previamente à PROPRIETÁRIA, que poderá acompanhar as obras, mas não terá direito de se manifestar sobre as mesmas, nem de proceder de nenhuma forma que prejudique o desenvolvimento dos trabalhos. 9.4) As obras consideradas como benfeitorias úteis que vierem a ser realizadas no IMÓVEL pela SUPERFICIÁRIA serão arcadas por ela, na forma das disposições constantes dos itens 6.2 e 6.3 acima. 9.4.1) As benfeitorias úteis que possam ser removidas ao final da SUPERFÍCIE não serão indenizadas pela PROPRIETÁRIA ao final da SUPERFÍCIE. 9.4.2) As benfeitorias úteis efetuadas pela SUPERFICIÁRIA que não possam ser removidas ao final da SUPERFÍCIE, serão indenizadas pela PROPRIETÁRIA, ao final da SUPERFÍCIE, de acordo com os seguintes percentuais de redução que variarão de acordo com o momento em que sejam realizadas as benfeitorias úteis pela SUPERFICIÁRIA. 9.4.2.1) O valor a ser indenizado pela PROPRIETÁRIA corresponderá a um percentual a ser aplicado sobre o valor de mercado da benfeitoria realizada, de acordo com o período em que a benfeitoria seja implementada pela SUPERFICIÁRIA, conforme estabelecido a seguir: a) 5,00% (seis por cento) caso a benfeitoria seja realizada durante os primeiros 12 (doze) meses a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; b) 13,00% (treze por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 12º e o 24º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; c) 20,00% (vinte por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 24º e o 36º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; d) 27,00% (vinte e sete por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 36º e o 48º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; e) 34,00% (trinta e quatro por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 48º e o 60º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; f) 40,00% (quarenta por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 60º e o 72º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; g) 46,00% (quarenta e seis por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 72º e 84º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; h) 53,00% (cinquenta e três por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 84º e 96º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; i) 60,00% (sessenta por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 96º e 108º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; j) 67,00% (sessenta e sete por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 108º e o 120º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta

da presente ESCRITURA. k) 73.00% (setenta e três por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 120º e o 132º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; l) 80.00% (oitenta por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 132º e o 144º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; m) 86.00% (oitenta e seis por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 144º e o 156º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; n) 93.00% (noventa e três por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 156º e o 168º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA; o) 98.00% (noventa e oito por cento) caso a benfeitoria seja realizada entre o 168º e o 180º meses contados a partir do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta da presente ESCRITURA. 9.5) As benfeitorias necessárias realizadas pela SUPERFICIÁRIA que sejam passíveis de indenização pela PROPRIETÁRIA, descritas no item 9.3 supra, serão indenizadas no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data em que a PROPRIETÁRIA venha a ser notificada pela SUPERFICIÁRIA com relação ao término das obras referentes às benfeitorias necessárias realizadas, tendo sempre por base o valor de mercado para a realização das obras. 9.6) Nas hipóteses dos itens 9.3 e 9.4.2 supra afasta-se a aplicação a presente ESCRITURA do disposto no artigo 1.375 do Código Civil brasileiro. 9.7) Desde que preenchidos todos os requisitos legais aplicáveis a PROPRIETÁRIA fará parte do processo licitatório para a realização das obras referentes às benfeitorias a serem realizadas no IMÓVEL pela SUPERFICIÁRIA. 9.8) Não serão indenizadas pela PROPRIETÁRIA as benfeitorias úteis que importem em alteração de destinação do IMÓVEL tal como estabelecida no MEMORIAL DESCRITIVO e que sejam incompatíveis com a natureza do IMÓVEL que é a de um edifício de escritórios comerciais. 9.9) Não serão consideradas "benfeitorias úteis" e, portanto não serão indenizadas pela PROPRIETÁRIA, as obras decorrentes da instalação de SUPERFICIÁRIA no IMÓVEL, assim entendidas as obras referentes aos revestimentos a serem colocados no IMÓVEL e os cabearios elétricos e de transmissões de voz e dados bem como os bens, instalações e equipamentos descritos na lista de exclusão do MEMORIAL DESCRITIVO. 9.10) Os reparos de quaisquer equipamentos e instalações elétricas, hidráulicas e de construção civil, bem como as manutenções e revisões de equipamentos e bens que decorram da utilização do IMÓVEL não serão consideradas "benfeitorias úteis", devendo ser arcadas e executadas exclusivamente pela SUPERFICIÁRIA, conforme disposto no item 9.13 abaixo. 9.11) As obras denominadas "benfeitorias voluptuárias" que venham a ser realizadas pela SUPERFICIÁRIA no IMÓVEL, e não tenham sido aprovadas pela PROPRIETÁRIA, não serão indenizadas pela mesma ao final da ESCRITURA e deverão ser retiradas do IMÓVEL, cabendo-lhe os eventuais reparos que se fizerem necessários por conta de sua colocação sobre



retirada por conta da SUPERFICIÁRIA. 9.12) Na forma da disposição constante do item supra a PROPRIETÁRIA será responsável, durante o prazo da ESCRITURA, por qualquer vício oculto da construção. 9.13) A SUPERFICIÁRIA será responsável pelas despesas com a manutenção do IMÓVEL, sua estrutura e todas as instalações e equipamentos nele incluídos, devendo realizar, às suas expensas, os reparos referentes à sua manutenção e conservação. CLÁUSULA DÉCIMA – PENALIDADES - 10.1) Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta ESCRITURA, a infração de qualquer cláusula desta ESCRITURA sujeitará o infrator à multa de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), devidamente reajustada desde esta data até a do seu efetivo pagamento pelo indexador previsto no item 5.3 acima, sem prejuízo de pagamento de indenização por perdas e danos sofridos pela parte prejudicada, desde que a parte infratora tenha sido devidamente notificada e não tenha tomado as providências necessárias para sanar eventual problema, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema. 10.2) Adimplida pela PROPRIETÁRIA, a condição suspensiva estipulada no item 4.4 acima e desde que não ocorra a rescisão antecipada prevista na Cláusula Décima Primeira abaixo, a SUPERFICIÁRIA, em caráter irrevogável e irretroatável, declara que em hipótese alguma poderá recusar-se a efetuar o pagamento do preço de aquisição da SUPERFÍCIE. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – RESCISÃO ANTECIPADA - 11.1) A rescisão da presente ESCRITURA, exceto na hipótese do item 11.4 abaixo, somente poderá ocorrer por iniciativa da SUPERFICIÁRIA. 11.1.1) Caso ocorra rescisão antes do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta acima, a SUPERFICIÁRIA pagará à PROPRIETÁRIA multa indenizatória no valor de 10 (dez) vezes o valor da 1ª (primeira) parcela estabelecida na Cláusula Quinta acima, no prazo de 60 (sessenta) dias, não sendo devidos quaisquer outros valores a título de perdas e danos. 11.1.2) Caso ocorra rescisão depois do implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta acima e antes do termo final fixado na Cláusula Terceira acima, a SUPERFICIÁRIA fica obrigada a pagar, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da rescisão, a multa estipulada no item 11.2 abaixo, não sendo devidos quaisquer outros valores a título de perdas e danos. 11.2) A multa devida, na hipótese do item 11.1.2 acima, será calculada de acordo com o número de parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE restantes, considerando-se que já tenha sido paga a parcela do ano em que se verificar a rescisão, mediante a multiplicação do valor da parcela do preço de aquisição da SUPERFÍCIE pelo número de parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE faltantes e pelos fatores descritos a seguir: a) Rescisão até 12 (doze) meses após o implemento da condição suspensiva – Fator 0,6064; b) Rescisão de 12 (doze) até 24 (vinte e quatro) meses após o implemento da condição suspensiva – Fator 0,6251; c) Rescisão de 24 (vinte e quatro) até 36 (trinta e seis) meses após o implemento da condição suspensiva – Fator 0,6446; d) Rescisão de 36

provenha da própria construção, ou de vícios ocultos que possam haver, hipóteses em que persiste a responsabilidade da PROPRIETÁRIA. 12.2) A SUPERFICIÁRIA, neste ato, declara que, com exceção das hipóteses previstas no item 12.1 acima, é e será a única e exclusiva responsável por quaisquer acidentes ou danos causados ao meio ambiente em decorrência do desenvolvimento de suas atividades na SUPERFÍCIE. Após o impimento da condição suspensiva, devendo observar rigorosamente a legislação de prevenção e combate a essa espécie de acidentes. 12.3) A SUPERFICIÁRIA se obriga a manter a PROPRIETÁRIA isenta de qualquer responsabilidade com relação a qualquer prejuízo que, comprovadamente, a PROPRIETÁRIA venha a sofrer, incluindo custos, despesas, penalidades e indenizações decorrentes de eventual Contingência Ambiental (definida neste ato como qualquer contaminação de solo e/ou água superficial ou subterrânea assim consideradas pela legislação ambiental brasileira que possa vir a existir na SUPERFÍCIE), com exceção das hipóteses previstas no item 12.1 acima. 12.4) Caso haja risco iminente de o IMÓVEL vir a ser embargado por culpa da SUPERFICIÁRIA ou se a SUPERFICIÁRIA não tenha tomado as medidas cabíveis, a PROPRIETÁRIA poderá, a seu critério, tomar as medidas, judiciais ou administrativas, que entenda cabíveis para evitar que tal fato venha ocorrer, devendo a SUPERFICIÁRIA reembolsá-la integralmente dos montantes, inclusive, mas não limitados a custos e despesas, referentes às medidas adotadas pela PROPRIETÁRIA, desde que devidamente comprovadas à SUPERFICIÁRIA. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ENTREGA DO PRÉDIO** 13.1) As partes, 150 (cento e cinquenta) dias antes do término da SUPERFÍCIE, procederão em conjunto uma vistoria no PRÉDIO, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no seu estado, de seus acessórios e portões para, depois de efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à entrega e recebimento do IMÓVEL e quitação das demais obrigações previstas na presente ESCRITURA. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras no PRÉDIO, a fim de rapor o IMÓVEL em perfeitas condições de uso as partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela SUPERFICIÁRIA, ficando acultado a esta, contudo, indenizar a PROPRIETÁRIA pelo valor correspondente às operações a serem feitas. A SUPERFICIÁRIA ficará responsável pelos pagamentos das parcelas da ESCRITURA e demais encargos até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula. **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - NOVAÇÃO** 14.1.) O não exercício por uma das partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos da presente ESCRITURA não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá novação contratual. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE** 15.1) A presente ESCRITURA, celebrada em caráter irrevogável e irretratável, substitui todos os contratos e entendimentos anteriores entre as partes a respeito da presente outorga de direitos de SUPERFÍCIE, e obriga as partes, seus herdeiros e sucessores.

(trinta e seis) até 48 (quarenta e oito) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,6650; e) Rescisão de 48 (quarenta e oito) até 60 (sessenta) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,6864; f) Rescisão de 60 (sessenta) até 72 (setenta e dois) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,7088; g) Rescisão de 72 (setenta e dois) até 84 (oitenta e quatro) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,7322; h) Rescisão de 84 (oitenta e quatro) até 96 (noventa e seis) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,7567; i) Rescisão de 96 (noventa e seis) até 108 (cento e oito) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,7823; j) Rescisão de 108 (cento e oito) até 120 (cento e vinte) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,8092; k) Rescisão de 120 (cento e vinte) até 132 (cento e trinta e dois) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,8373; l) Rescisão de 132 (cento e trinta e dois) até 144 (cento e quarenta e quatro) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,8668; m) Rescisão de 144 (cento e quarenta e quatro) até 156 (cento e cinquenta e seis) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,8973; n) Rescisão de 156 (cento e cinquenta e seis) até 168 (cento e sessenta e oito) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 0,9302; o) Rescisão de 168 (cento e sessenta e oito) até 180 (cento e oitenta) meses após o implemento da condição suspensiva - Fator 1,000. 11.3) Os valores das multas rescisórias previstas nos itens 11.1 e 11.2 acima, serão reajustados pela variação do IGPM a partir da data da assinatura da presente ESCRITURA até a data do seu efetivo pagamento. 11.4) A PROPRIETÁRIA, caso venha entender que o IMÓVEL foi abandonado, deverá notificar a SUPERFICIÁRIA para que explique a situação no prazo de 60 (sessenta) dias, podendo rescindir a presente ESCRITURA caso se confirme o real e involuntário abandono do IMÓVEL aplicando-se, nesta hipótese, a multa prevista no item 11.1.2 acima do acordo com a data em que ocorrer o abandono do IMÓVEL, a ser paga no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data em que se verificar o abandono. 11.5) Caso seja renovada a presente SUPERFÍCIE conforme previsto no item 3.2 acima, no caso de rescisão antecipada da SUPERFÍCIE nesse período, a SUPERFICIÁRIA deverá comunicar à PROPRIETÁRIA com prazo de antecedência de 12 (doze) meses. Caso a SUPERFICIÁRIA não observe o prazo de antecedência da notificação para rescisão antecipada da SUPERFÍCIE ficará sempre obrigada, independentemente da data em que se opere a comunicação, a efetuar o pagamento de uma parcela anual vigente à época da rescisão. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DA SUPERFICIÁRIA - 12.1)** A SUPERFICIÁRIA declara conhecer e se obriga a obedecer e respeitar durante o prazo da SUPERFÍCIE todas as disposições legais ou regulamentares aplicáveis, quer sejam federais, estaduais e/ou municipais, inclusive aquelas relativas à proteção do meio ambiente, isentando a PROPRIETÁRIA de qualquer ônus ou responsabilidade que possa advir por falta de cumprimento das citadas disposições legais e regulamentares, desde que esta responsabilidade não



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DESPESAS-16.1) As despesas com o registro desta ESCRITURA, com sua lavratura, e, também, com o pagamento de qualquer tributo que eventualmente incida diretamente sobre a presente outorga da SUPERFÍCIE serão divididas igualmente entre as partes. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - SOLUÇÃO DE CONFLITOS -17.1)** Se e quando as partes, emvidando seus melhores esforços e boa-fé, não forem capazes de dirimir litígio decorrente da presente ESCRITURA, tal litígio será levado à apreciação do Diretor Presidente da PROPRIETÁRIA e de um dos Diretores da SUPERFICIÁRIA que respectivamente nomearão membro da alta administração com plenos poderes para dirimir o litígio, em negociação conduzida pessoalmente. Caso os membros da alta administração devam de lograr consenso no prazo de 15 (quinze) dias, qualquer das partes poderá recorrer a arbitragem na forma prevista no item 17.2 abaixo. **17.2)** Qualquer litígio decorrente da presente ESCRITURA que não tenha sido amigavelmente dirimido na forma prevista no item 17.1 acima será encaminhado e dirimido em caráter final exclusivamente por meio de Arbitragem em conformidade com as Regras da Câmara de Comércio Internacional - CCI, das quais as partes declaram ter conhecimento, à época em vigor, por 3 (três) árbitros, sendo 1 (um) nomeado por cada uma das partes e o 3º (terceiro) nomeado pelos 2 (dois) árbitros nomeados pelas partes, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua nomeação. **17.3.** A existência de quaisquer litígios ou divergências com relação ao cumprimento do MEMORIAL DESCRITIVO não reduzirá o valor das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE. **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - ALTERAÇÃO DE ESCOPO -18.1)** As partes desde já concordam que, dentro de um prazo de até 150 (cento e cinquenta) dias contados a partir da assinatura da presente ESCRITURA, a SUPERFICIÁRIA poderá, uma única vez, solicitar acréscimos de escopo ao MEMORIAL DESCRITIVO em anexo. Essas alterações serão realizadas, desde que aceitas e aprovadas pela PROPRIETÁRIA, que apresentará previamente à SUPERFICIÁRIA, orçamento para a realização desses acréscimos. **18.2)** As partes concordam desde já que acréscimos de escopo ao MEMORIAL DESCRITIVO somente serão executados se o valor decorrente dos custos de implementação desses acréscimos for integralmente suportado pela SUPERFICIÁRIA, em forma e prazo a serem pactuados entre as partes. **18.3)** Em nenhuma hipótese os acréscimos de escopo ao MEMORIAL DESCRITIVO que vierem a ser pactuados poderão reduzir o preço e/ou alterar os prazos estabelecidos nesta ESCRITURA, em especial o prazo de conclusão da obra de construção do PRÉDIO, tendo em vista a faculdade da PROPRIETÁRIA de realizar a cessão ou a securitização dos direitos creditórios decorrentes da ESCRITURA. **18.4)** As partes concordam ainda que, dentro de um prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da assinatura da presente ESCRITURA, a critério exclusivo da SUPERFICIÁRIA, a PROPRIETÁRIA poderá ser contratada para prestar os serviços de administração do imóvel em preço e condições a serem pactuados. Esses serviços poderão incluir serviços de apoio como limpeza.



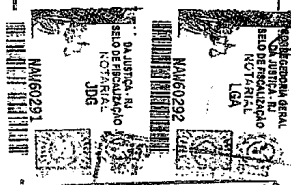
recepção, manutenção predial, segurança, administração de refeitórios, manutenção de partes comuns, administração de garagem, administração da área que vier a ser locada para cercados e outros serviços que venham a ser requeridos pela SUPERFICIARIA

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – CERTIDÕES -19.1) A PROPRIETARIA apresentou certidão negativa de débito – CND nº 149492005 - 17001070, expedida pela Receita Federal do Brasil em 24.10.2005, com validade até 22.04.2006, bem como a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal código de controle da certidão 30BE.AF4D.3020.9F88 emitida em 23.12.2005 às 9:33 válida até 21.06.2006.

Ademais, a Proprietária apresentou as certidões negativas dos 1º ao 4º e 9º Distribuidores, 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, e Justiça Federal em seu nome e do Imóvel, nada constando em nome dos mesmos: certidões dos ônus reais: quitação fiscais, inscritos no FRE sob os nºs 0112003-9 – CL 06184-6 (imóvel descrito na letra "a"), e 3007384-5 – CL 06131-7 (imóvel descrito letra "b"), encontrando-se quites de impostos e taxas até o exercício de 2004, não sendo fretados a este Município.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DECLARAÇÃO DAS PARTES -20.1) Pelas partes, na forma como vêm representadas, me foi dito que aceitavam a presente ESCRITURA, em seus expressos termos, tendo recebido todas as certidões exigidas pela Lei nº 7.433, de 18 de dezembro de 1.985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 03 de setembro de 1.986, cujo teor dos textos legais tem pleno conhecimento. 20.2) Pelas partes contratantes me foi dito finalmente que autorizam ao Senhor Oficial do 7º Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro a tomar todas as providências necessárias ao registro desta, bem como as averbações pertinentes. A \$ \$ I M o disseram e me pediram este instrumento que lhes li, aceitam e assinam, dispensando a presença de testemunhas. São devidas custas no valor de R\$ 1.633,64, sendo R\$ 862,36 (R\$ 26,18 p/cada imóvel - lavratura e traslado), R\$ 426,16 (acréscimo 50% - obs. 12 a); R\$ 2,40 (informática), R\$ 14,76 (comunicações), R\$ 259,14 (percentual de 70% instituído pela Lei nº 713/83, modificada pelas Leis nºs 723/84 e 3017/89), R\$ 14,00 (distribuição), R\$ 45,70 (2 certidões contendo 8 folhas carta); R\$ 14,30 (Arcof) e Mútua) e R\$ 6,92 (aberturas de firma). Eu, (as) Maria Emília de Figueiredo Silva, E. Autorizada, matricula nº 16347/29 CTPS, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas (as) "PAULO MANCUSO TUPINAMBÁ" "LUIZ RODOLFO LANUNIM MACHADO" "NELSON JOSÉ GUITI" "GUIMARÃES. Extraída por mim na mesma data. E eu subscrevo e assino em público e raso.

Em testemunho da verdade





LIVRO: 8656

ESCRITURA DE RE-RATIFICAÇÃO.

FOLHA: 012

na forma abaixo:

ATO: 006

S A I B A M quantos esta virem, que no ano de dois mil e sete (2007), aos dezoito dias do mês de janeiro (19/01/2007), nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro nº 500, 6º andar, onde a chamado vim e perante mim, Jesumar Silva da Rocha, Escrevente Autorizado, compareceram, partes entre si, justas e contratadas, de um lado, 1) **CONFIDERE IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA CIDADE NOVA S.A.**, sociedade anônima com sede à Av. Rio Branco 134, 18º andar - parte, Centro, Rio de Janeiro - RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, neste ato representada por seus Diretores, **Gustavo Bittencourt de Carvalho Pinheiro da Silva**, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro mecânico, inscrito no CPF sob o nº 622.283.407 - 82 e portador da carteira de identidade 80 - 1 - 02352 -2, expedida pelo CREA RJ em 04.05.1983, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório na Av. Rio Branco nº 134, 18º andar; e **Mario Cezar Fernandes Alves**, brasileiro, solteiro, maior, economista, inscrito no CPF sob o nº 635.004.857-15, e portador da identidade 042.487.61 - 1 expedida pelo IFP/RJ em 25.07.79, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório na Av. Rio Branco, nº 134, 18º andar, daqui por diante denominada apenas **PROPRIETÁRIA**; e, de outro lado, 2) **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade sede nesta cidade à Rua General Canabarro 500 - 6º andar (parte), 11º andar (parte) e 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada por seu Gerente Executivo de Serviços Gerais, **Paulo Cesar Chaves Furlanetto**, brasileiro, divorciado, engenheiro, inscrito no CPF sob o nº 298.689.047 - 49 e portador da carteira de identidade 02.160.568 - 8 expedida pelo Detran/RJ em 27.09.04, residente domiciliado nesta cidade, com escritório na Av. General Canabarro 500, 6º andar, daqui por diante denominada apenas **SUPERFICIÁRIA**. As partes acima qualificadas são também designadas no presente Instrumento individualmente como Parte e em conjunto como Partes. As Partes reconhecidas como as próprias, uma vez que se identificaram perante mim, do que dou fé, bem como, de que a presente será anotada no competente Distribuidor, no prazo da Lei. E, pelos contratantes, me foi dito, uniforme e sucessivamente o seguinte: **CONSIDERANDO: I.** Que em 23.12.2005 as Partes celebraram Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças ("Escritura"), lavrada em Notas do 23º Ofício, desta cidade, no livro 8498, fls. 013, instituindo a

concessão pela **PROPRIETÁRIA** à **SUPERFICIÁRIA** de direito de superfície (“Superfície”) relativo (i) ao imóvel localizado na Rua Néri Pinheiro 240, com frente para a Rua Visconde Duprat, por onde tem o nº 55, na freguesia do Espírito Santo, nesta cidade, e o respectivo terreno que forma um conjunto com os lotes, 176, 177, 178, 179, 180, 181 e 182 da Rua Visconde Duprat, lote 123 da Rua Freitas Castro e nº 7 antigo da Rua Néri Pinheiro, encontrando-se descritos e caracterizados na matrícula 3310-2-F do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro; e (ii) ao imóvel sito localizado na Rua Julio do Carmo 323, antigos lotes 107 a 114 da antiga Rua Freitas Castro, esquina da Rua Néri Pinheiro, na freguesia do Espírito Santo, nesta cidade, descrito e caracterizado na matrícula nº 41587 do 7º Ofício do Registro Geral de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro; e de futura edificação (“Prédio”) a ser construída no local, conforme definido e detalhado na Escritura celebrada entre as Partes; **II.** Que, por força do termo de aceitação do projeto executivo da construção do prédio datado de agosto de 2006, foram feitos ajustes ao Memorial Descritivo anexo à Escritura, fica desde já entendido entre as Partes que, para todos os efeitos do presente Instrumento e dos demais pactos celebrados entre as Partes, o Memorial Descritivo que constitui o Anexo V ao presente Instrumento passa a substituir o memorial descritivo originalmente anexo à Escritura conforme aditado em agosto de 2006, , passa a ser o Memorial Descritivo Definitivo (MDO). **III.** - Que, nos termos da Cláusula Décima Oitava da Escritura, com o intuito de melhorar os padrões do Prédio a ser construído e levando-se em conta ainda a possibilidade de otimização das etapas e procedimentos a serem implementados para a futura ocupação do Prédio, decide a **SUPERFICIÁRIA** solicitar à **PROPRIETÁRIA**, através do presente Instrumento, o aumento do escopo do Memorial Descritivo que constitui o Anexo I à Escritura; e, **IV.** - A necessidade da realização de outros ajustes consensualmente ajustados. As partes acima identificadas têm, entre si, justa e acertada a celebração do presente Instrumento Público de Re-Ratificação da Escritura, que se regerá pelas cláusulas seguintes: **CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO:** 1.1. O presente Instrumento de re-ratificação tem como objeto a ratificação das disposições da Escritura celebrada entre as partes em 23.12.2005, relativamente ao aumento de escopo descrito na cláusula segunda a seguir e a consequente revisão do preço a ser pago pela cessão de direito de superfície ajustada, conforme descrito na cláusula terceira abaixo bem como a realização dos demais ajustes necessários à Escritura celebrada entre as partes por força das modificações ora pactuadas. **CLÁUSULA SEGUNDA - AUMENTO DE ESCOPO:** 2.1. Conforme previsão constante na Cláusula Décima Oitava da Escritura e expressa



solicitação da **SUPERFICIÁRIA**, as partes decidem acrescentar ao MDO os itens listados no Anexo I do presente Instrumento ("Memorial Descritivo Complementar – Itens Adicionais"). 2.2. Tendo em vista o aumento de escopo, consubstanciado nos acréscimos ao memorial descritivo descritos no Anexo I ao presente Instrumento e considerando-se a influência destes itens no escopo originalmente contratado, de modo a fazer cumprir os prazos estabelecidos na Escritura, as Partes deliberaram pela elaboração de uma lista de itens excluídos da análise de aceitação do prédio constantes do Anexo II ao presente instrumento (Itens Excluídos), a ser composta pelos itens que sofreram influência em decorrência do aumento de escopo do memorial descritivo previsto no Anexo I ao presente Instrumento. 2.3. Todos os prazos estabelecidos na Escritura permanecem inalterados, com exceção do prazo de pagamento das parcelas previstas no item 5.1 da Escritura, alterado conforme item 3.1 do presente Instrumento e do prazo para entrega dos itens listados nos Anexos I e II ao presente Instrumento, que deverão ser entregues até 05.01.2008, conforme cronograma que constitui o Anexo IV ao presente Instrumento. 2.4. Até 05.01.2008 deverá ser realizada entre as Partes a verificação de conformidade dos Itens Adicionais e dos Itens Excluídos, com as especificações constantes do MDO que deverá ser aditado para a inclusão dos Itens Adicionais (Memorial Descritivo Aditado). Na mesma data será apresentado o Habite-se. 2.5. As Partes deverão ajustar mutuamente um cronograma para a realização da verificação de conformidade mencionada no item anterior, observada a data limite de 05.01.2008, conforme previsto no item 2.3 acima. 2.6. Verificada a conformidade dos Itens Adicionais e dos Itens Excluídos como disposto no item 2.4 acima, deverá ser efetuado o pagamento integral do preço previsto na cláusula quinta da Escritura, com a nova redação definida na cláusula terceira deste Instrumento. 2.7. Na hipótese em que não seja verificada a conformidade prevista no item 2.4 acima caberá a **SUPERFICIÁRIA** decidir se efetivará ou não a ocupação do Prédio enquanto a **PROPRIETÁRIA** implementa as providências necessárias para a obtenção da conformidade dos Itens Adicionais e dos Itens Excluídos, de acordo com o Memorial Descritivo Aditado. 2.8. No caso do item anterior, as Partes procederão da seguinte forma com relação ao pagamento do valor devido pela **SUPERFICIÁRIA** à **PROPRIETÁRIA** e à aplicação de penalidades pela não verificação da conformidade dos Itens Adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado: 2.8.1. Caso a **SUPERFICIÁRIA** decida pela não ocupação do Prédio em razão da não verificação de conformidade prevista no item 2.4 acima a **SUPERFICIÁRIA** poderá: (i) reter o valor de R\$ 9.030.008,00 (nove milhões, trinta

mil e oito reais), do pagamento da primeira parcela devida à **PROPRIETÁRIA** em 15.01.2008, sendo que o valor retido somente será devido pela **SUPERFICIÁRIA** à **PROPRIETÁRIA** no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data em que for verificada a conformidade dos Itens Adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado; e, (ii) poderá aplicar multa diária à **PROPRIETÁRIA** nos seguintes valores enquanto perdurar a não verificação de conformidade indicada no item 2.4 acima: a) do primeiro ao décimo quinto dia de atraso R\$20.000,00 (vinte mil reais); b) do décimo sexto ao trigésimo dia de atraso R\$30.000,00 (trinta mil reais); c) do trigésimo primeiro ao quadragésimo quinto dia de atraso R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais); e, d) do quadragésimo sexto dia em diante R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais). 2.8.2 Caso a **SUPERFICIÁRIA** decida pela ocupação do Prédio mesmo sem a verificação de conformidade prevista no item 2.4 acima a **SUPERFICIÁRIA** poderá: (i) efetuar retenção proporcional ao item cuja conformidade não foi verificada, de acordo com os valores indicados no Anexo III, do valor da primeira parcela devida à **PROPRIETÁRIA** em 15.01.2008, considerando-se para este fim que os itens adicionais contratados representam um valor total a ser pago pela cessão do direito real de superfície no montante equivalente a R\$9.030.008,00 (nove milhões, trinta mil e oito reais). O valor retido deverá ser pago pela **SUPERFICIÁRIA** à **PROPRIETÁRIA** no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data em que for verificada a conformidade dos itens adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado; e, (ii) poderá aplicar multa diária à **PROPRIETÁRIA** proporcionalmente ao item cuja conformidade não foi apurada de acordo com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado, considerando-se para este fim os valores de penalidades fixados de acordo com a escala prevista nas alíneas do item 2.8.1 (ii) acima. 2.9. Fica desde já estabelecido entre as Partes que, com o propósito de assegurar todas as condições necessárias para o cumprimento dos prazos e especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado, não poderão ser iniciados pela **SUPERFICIÁRIA** quaisquer procedimentos de instalação de equipamentos e pertences no Prédio antes de 05.01.2008. 2.10. Conforme ajustado entre as Partes as obras e serviços referentes aos itens que compõem a lista de Itens Excluídos não constituem condição suspensiva ao pagamento das parcelas do preço de aquisição da superfície, previstas nos itens 4.4 e 4.7 da Escritura, obrigando-se a **SUPERFICIÁRIA** a realizar o pagamento da primeira parcela do preço total no dia 15.01.2008. 2.11. Considerando-se o disposto nos itens anteriores, ajustam as partes que estará implementada a condição prevista nos itens 4.4 e 4.7 da Escritura com a



ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO

MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3ª ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUA: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - TAQUARA - RIO DE JANEIRO - RJ

obtenção de "habite-se" parcial da construção do Prédio, de acordo com as normas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, para todos os efeitos previstos nas disposições da referida Escritura, conforme aditada no presente Instrumento. 2.12. A SUPERFICIÁRIA estará obrigada a aceitar o Prédio, conforme previsto nos itens 4.7 e 4.8 da Escritura, ainda que não concluídas as obras referentes aos Itens Excluídos, desde que tenham sido atendidas as demais características descritas no MDO e as listas de verificação previstas no item 4.5 da Escritura, com a apresentação do "habite-se" parcial. 2.13. Considerando-se as disposições acima e o aumento do escopo do MDO, decidem as partes alterar a redação do item 4.10 da cláusula quarta da escritura, que passa a vigor com a seguinte redação: "4.10) Caso ocorra atraso na conclusão das obras, incluindo a concessão do HABITE-SE, por culpa da PROPRIETÁRIA, atrasando-se com isso o CRONOGRAMA (conforme aditado), em prazo superior a 15 (quinze) dias, esta deverá pagar multa no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso na entrega da Obra ou na concessão do HABITE-SE, única quantia a ser exigida a qualquer título da PROPRIETÁRIA em decorrência do atraso na entrega da Obra e somente a partir do décimo sexto dia de atraso." 2.14 Considerando-se os termos do presente Instrumento, fica ajustado entre as partes que as referências constantes da Escritura ao "Habite-se" passam a ser entendidas como "Habite-se parcial" e que as referências a Memorial Descritivo referem-se ao Memorial Descritivo constante do Anexo V ao presente instrumento, exceto com relação à referência a "Memorial Descritivo" constante do item 4.4 e 4.7 da Cláusula Quarta da Escritura que passa a ser uma referência ao "Memorial Descritivo, com exceção dos Itens Excluídos". **CLÁUSULA TERCEIRA - PREÇO:** 3.1. Em razão do acréscimo ao Memorial Descritivo, o preço de cada parcela do preço de aquisição da SUPERFÍCIE será acrescido de R\$9.030.008,00 (nove milhões, trinta mil e oito reais), valor este já deflacionado para 05 / 01 / 2006, data de registro da Escritura e data base para efeito de reajuste do preço, assim a Cláusula Quinta da Escritura, relativa ao Preço, é retificada, passando a vigor com a seguinte redação: "**CLÁUSULA QUINTA - PREÇO-** 5.1) A SUPERFICIÁRIA pagará o preço total de R\$ 556.840.299,00 (quinhentos e cinquenta e seis milhões, oitocentos e quarenta mil e duzentos e noventa e nove reais), em 15 (quinze) parcelas anuais, divididas da seguinte forma: (i) da 1ª (primeira) até a 10ª (décima) parcela inclusive terão o valor de R\$ 37.541.207,00 (trinta e sete milhões, quinhentos e quarenta e um mil e duzentos e sete

reais) cada uma; (ii) da 11ª (décima primeira) até a 15ª (décima quinta) parcela inclusive terão o valor de R\$ 36.285.645,00 (trinta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil e seiscentos e quarenta e cinco reais). Desde que tenha ocorrido o implemento da condição suspensiva prevista na Cláusula Quarta deste Instrumento, a 1ª (primeira) parcela terá vencimento no dia 15.01.2008 e cada uma das demais parcelas terá vencimento no décimo dia do mês de janeiro de cada ano subsequente, ou no primeiro dia útil seguinte, caso a data de vencimento prevista não seja dia útil na praça do Rio de Janeiro. O pagamento das parcelas será efetuado mediante depósito bancário em conta corrente da PROPRIETÁRIA ou de quem esta determinar, a ser indicada oportunamente por meio de notificação por escrito à SUPERFICIÁRIA com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento de cada uma das parcelas anuais, operando-se a quitação da respectiva parcela mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido. 5.2. Até 05.01.2008 deverá ser realizada entre as Partes a verificação de conformidade dos Itens Adicionais e dos Itens Excluídos com as especificações constantes do MEMORIAL DESCRITIVO que deverá ser aditado para a inclusão dos Itens Adicionais (Memorial Descritivo Aditado). Na mesma data será apresentado o Habite-se. 5.3. A verificação de conformidade prevista no item anterior deverá ser realizada de acordo com o cronograma de verificação ajustado pelas Partes para este fim, observada a data limite de 05.01.2008, conforme previsto no item 2.3 acima. 5.4. Verificada a conformidade dos Itens Adicionais e dos Itens Excluídos como disposto no item 5.2 acima, deverá ser efetuado o pagamento integral do preço previsto no item 5.1 acima no prazo de 8 (oito) dias úteis. 5.5. sem prejuízo da obrigação da SUPERFICIÁRIA de realizar o pagamento da primeira parcela do preço de aquisição da SUPERFÍCIE no dia 15.01.2008 na hipótese em que não seja verificada a conformidade prevista no item 5.2 acima caberá a SUPERFICIÁRIA decidir se efetivará ou não a ocupação do Prédio enquanto a PROPRIETÁRIA implementa as providências necessárias para a obtenção da conformidade dos itens adicionais e dos itens excluídos, de acordo com o Memorial Descritivo Aditado. 5.6. No caso do item anterior as Partes procederão da seguinte forma com relação ao pagamento do valor devido pela



ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3ª ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
SUCURSAL JACAREPAGUA: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJAC - TAQUARA - RIO DE JANEIRO - RJ

SUPERFICIÁRIA à **PROPRIETÁRIA** e à aplicação de penalidades pela não verificação da conformidade dos itens adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado:

5.6.1. Caso a **SUPERFICIÁRIA** decida pela não ocupação do Prédio em razão da não verificação de conformidade prevista no item 5.2 acima a **SUPERFICIÁRIA** poderá: (i) reter o valor de R\$ 9.030.008,00 (nove milhões, trinta mil e oito reais), do pagamento da primeira parcela devida à **PROPRIETÁRIA** sendo tal valor somente devido pela **SUPERFICIÁRIA** à **PROPRIETÁRIA** no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data em que for verificada a conformidade dos itens adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado; e, (ii) aplicar multa diária à **PROPRIETÁRIA** nos seguintes valores enquanto perdurar a não verificação de conformidade indicada no item 5.2 acima: a) do primeiro ao décimo quinto dia de atraso R\$20.000,00 (vinte mil reais); b) do décimo sexto ao trigésimo dia de atraso R\$30.000,00 (trinta mil reais); c) do trigésimo primeiro ao quadragésimo quinto dia de atraso R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais); e, d) do quadragésimo sexto dia em diante R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

5.6.2. Caso a **SUPERFICIÁRIA** decida pela ocupação do Prédio mesmo sem a verificação de conformidade prevista no item 5.2 acima a **SUPERFICIÁRIA** poderá: (i) efetuar retenção proporcional ao item cuja conformidade não foi verificada, de acordo com os valores indicados no Anexo III, do valor da primeira parcela devida à **PROPRIETÁRIA**, considerando-se para este fim que os itens adicionais contratados representam um valor total a ser pago pela cessão do direito real de superfície no montante equivalente a R\$9.030.008,00 (nove milhões, trinta mil e oito reais). O valor retido deverá ser pago pela **SUPERFICIÁRIA** à **PROPRIETÁRIA** no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data em que for verificada a conformidade dos itens adicionais com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado; e, (ii) poderá aplicar multa diária à **PROPRIETÁRIA** proporcionalmente ao item cuja conformidade não foi apurada de acordo com as especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado, considerando-se para este fim os valores de penalidades fixados de acordo com a escala prevista nas alíneas do item 5.6.1 (ii) acima.

5.7. Fica desde já estabelecido entre as Partes que, com o propósito de assegurar

todas as condições necessárias para o cumprimento dos prazos e especificações constantes do Memorial Descritivo Aditado, não poderão ser iniciados pela **SUPERFICIÁRIA** quaisquer procedimentos de instalação de equipamentos e pertences no Prédio antes de 05.01.2008. 5.8. Os prazos constantes deste Instrumento baseiam -se no Plano de Ocupação, parte integrante do Anexo I. As partes deverão acordar, em um prazo de até 60 (sessenta) dias após 19.01.2007, uma nova data para que, eventualmente, a SUPERFICIÁRIA possa alterar o referido Plano de Ocupação sem prejuízo dos prazos e multas aqui pactuados. Os itens 5.2 a 5.9 da cláusula quinta da escritura são renumerados para 5.9 a 5.16 e permanecem válidos. O antigo item 5.3 e atual item 5.10 passa a vigor com a seguinte redação: "5.3: O valor das parcelas do preço de aquisição da SUPERFÍCIE acima estipulado será reajustado entre a data do registro desta Escritura e a data do pagamento da primeira parcela do preço de aquisição da SUPERFÍCIE pela variação percentual acumulado do IGP-M/FGV – Índice Geral de Preços - Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (IGPM). A partir do pagamento da primeira parcela do preço de aquisição da SUPERFÍCIE o valor da parcela será reajustado anualmente pela variação do IGPM. Para fins deste reajuste anual será considerada a variação ocorrida entre o IGPM do mês imediatamente anterior ao do pagamento da primeira parcela e o IGPM do mês imediatamente anterior ao mês do reajuste. **CLÁUSULA QUARTA – SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL:** 4.1. Tendo em vista que a PROPRIETÁRIA é uma sociedade de propósito específico, e levando-se em conta, ainda, a disposição constante do item 18.4 da Cláusula Décima Oitava da Escritura, referente à prestação de serviços de administração do Prédio à SUPERFICIÁRIA, as Partes acordam modificar a redação do referido item 18.4, o qual passa a vigorar nos seguintes termos: A PROPRIETÁRIA disponibilizará por si ou por empresa a ser constituída especificamente para este fim em preços e condições a serem pactuados, a prestação de serviços de administração do Prédio, os quais poderão ou não ser contratados pela SUPERFICIÁRIA em um prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar de 19.01.2007. Os serviços podem incluir, além de outros, serviços de apoio como limpeza, recepção, manutenção predial, segurança, administração da área que vier a ser locada para terceiros e outros serviços que venham a ser solicitados pela SUPERFICIÁRIA." **CLÁUSULA QUINTA - CONDIÇÕES GERAIS:** 5.1. O presente Instrumento passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura, passando a ser parte integrante da Escritura. 5.2 - O presente Instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as



GUIDO MACIEL - TABELIAO
 ARY SUCENA FILHO - SUBSTITUTO
 MATRIZ: AV. NILO PEÇANHA, 26 - 3ª ANDAR - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUCURSAL TIJUCA: RUA SANTA SOFIA, 40 LOJA A - RIO DE JANEIRO - RJ
 SUCURSAL JACAREPAGUA: EST. DOS BANDEIRANTES, 209 LOJA C - TAQUARA - RIO DE JANEIRO - RJ

partes e seus sucessores a qualquer título. 5.3 - As partes expressamente ratificam todas as demais disposições da Escritura que não foram objeto de retificação pelo presente Instrumento. 5.4 - O presente Instrumento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil e fica eleito o foro central da cidade do Rio de Janeiro, como o competente para dirimir as dúvidas que possam surgir, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que venha a ser. **ASSIM** o disseram, do que dou fé e me pediram lhes lavrasse a presente, que lhes li, aceitaram e assinam, dispensando as testemunhas. Certifico que as devidas custas no valor de R\$929,30, a que se refere a Tabela VIII, item I, mais o acréscimo de metade (12ª) no valor de R\$464,65, R\$12,06 a que se refere as comunicações (IPTU, DOI, DIST., R.I), R\$10,48 a que se refere a Tabela I item 9, R\$283,29, a que se refere a Lei 713/83 modificada pelas Leis 723/84 e 3217/99, R\$15,64 a que se refere a Acotej e Mútua; R\$70,82 (5% do FUNPERJ) + R\$70,82 (5% do FUNDPERJ) e, R\$ 1746 a que se refere a distribuição, e R\$ 15,20 referente as certidões, que serão recolhidas ao caixa deste Cartório. Ressalvo a rasura: "8498".

Eu, Jesumar Silva da Rocha (Jesumar Silva da Rocha), Escrevente Autorizado, MTPS 54855, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.

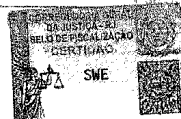
CONFIDERE IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA CIDADE NOVA LTDA.
 Mario Cezar Fernandes Alves

CONFIDERE IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA CIDADE NOVA LTDA.
 Gustavo Bittencourt de Carvalho Pinheiro da Silva

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S. A.
 Paulo Cesar Chaves Furlanetto

(N). 1 ato
 NAY62668 CWJ

Esta cópia xerox, corresponde a Certidão da escritura lavrada
no 23. Ofício de Registro nº 8656 de 012
em 19.01.07
394 de 19.01.07
Rio de Janeiro 19 de janeiro de 2007
em Teste



UK058714



ANEXO V

Escritura Pública de Cessão de Direito Real de Superfície e Outras Avenças

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º OFÍCIO DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO-4º DISTRITO
PRAÇA ROBERTO SILVEIRA Nº 11 DUQUE DE CAXIAS-RJ
TABELIÃO: PEDRO LEMOS MOREIRA
TRASLADO

Cartório 7º Ofício Duque de Caxias
Luis Cláudio de Sá
Substituto

LIVRO 217

FOLHAS 066

ATO N º 033

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE
DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS
AVENCAS, na forma abaixo:

Aos (27) vinte e sete dias do mês de junho do ano de dois mil e oito (2008), nesta Cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, neste Cartório do 7 º Ofício de Justiça, sito a Praça Roberto Silveira N º 11, Centro, compareci na Avenida República do Chile nº 65, 6º andar, onde a chamado vim e perante mim Luis Cláudio de Sá, Escrevente Substituto, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber, de um lado, como OUTORGANTE CEDENTE: **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro nº 500, 6º andar - parte, 11º andar - parte e 12º ao 16º andares, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (C.N.P.J.) sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada conforme nomeação na 2454ª Reunião Ordinária da Diretoria Executiva, ocorrida em 03 de junho de 2008, por seu Gerente Executivo de Serviços Compartilhados, **Edson Chil Nobre**, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF/MF sob o nº 163.808.519-68 e portador da cédula de identidade RG nº 675611, expedida pelo SSP/PR em 12.12.1972, residente e domiciliado nesta cidade, com escritório na Rua General Canabarro nº 500, 6º andar (doravante designada "BR"); e do outro lado, como OUTORGADA CESSIONÁRIA: **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS**, sociedade devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile nº 65, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (C.N.P.J.) sob o nº 33.000.167/0001-01, neste ato representada, conforme substabelecimento de procuração outorgada por Ricardo Antonio Abreu Ianda, através de

escritura lavrada em 15 de abril de 2008 perante o 13º ofício de notas do Rio de Janeiro, às fls. 133/136 do livro 0667, por sua Gerente Geral da Regional Sudeste dos Serviços, **Suzana Schirmer Cunha Campos**, brasileira, divorciada, economista, portadora da cédula de identidade R.G. nº 09859968-1 e inscrita no CPF nº 667.291.307-68, residente e domiciliada na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Avenida República do Chile, 65 (doravante designada "Cessionária"), contando com a interveniência de **BRC VII Cidade Nova Empreendimentos Imobiliários S.A.** (nova denominação social da Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova S.A.), sociedade anônima, com sede social na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Av. Atlântica nº 1.130, 12º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.241.661/0001-58, neste ato representada, conforme representada por **RAFAEL MAZZINI COELHO TEIXEIRA**, brasileiro, casado, economista, portador das Identidade RG 52.41579-X, expedida pelo SSP em 11.01.2008 e inscrito no CPF nº 075214847-8, residente e domiciliada (o) na Capital do Estado São Paulo, com escritório na Rua Minas da Prata, 30, 12º andar, conforme procuração lavrada pelo 21º Cartório de Notas de São Paulo/SP, em 18 de junho de 2008, às folhas 163/164 do livro 3.101 outorgada, por seu Diretor, **Angel David Ariaz**, norte-americano, casado, economista, portador da cédula de identidade RNE nº V333200-N, inscrito no CPF/MF sob nº 228.295.328-21, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Rua Minas da Prata, 30, conjunto 122, 12º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, (doravante designada "Proprietária"). A BR, a Cessionária e a Proprietária serão conjuntamente denominadas "Partes" ou individualmente consideradas como "Parte". BR, Cessionária e Proprietária, assim como seus representantes legais, foram reconhecidos como próprios por mim, à vista dos documentos de identificação que me foram apresentados, do que dou fé, bem como, de que a presente será anotada no competente Distribuidor. Então, pelas Partes contratantes, falando cada um por sua vez, foi-me dito o seguinte: **SEÇÃO I - DOS IMÓVEIS** - 1) Que, a justo título e boa fé, a Proprietária declara ser senhora e legítima possuidora do imóvel abaixo descrito ("Imóvel"), em mansa e pacífica posse, sem quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais ou gravames, salvo o constante da averbação nº 02 da matrícula nº 43.034 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, a saber: (i) o Direito Real de Superfície, descrito no

7º OFÍCIO DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO-4º DISTRITO
PRAÇA ROBERTO SILVEIRA Nº 11 DUQUE DE CAXIAS-RJ
TABELIÃO: PEDRO LEMOS MOREIRA
TRASLADO

Cartório 7º Ofício Duque de Caxias
Luis Cláudio de Sá
Substituto

item 3) desta seção I; **(ii)** a alienação fiduciária em garantia constituída a favor do Banco Itaú BBA S.A., nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária De Imóvel Em Garantia de Cédula de Crédito Bancário nº 103306110000800 datado de 17/11/2006 e 1º aditivo de 08 de fevereiro de 2007, devidamente registrado sob o R-27 e averbado sob o Av-29 da matrícula nº 3310-2-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e registrado sob o nº R-21 e averbado sob o nº Av-23 na matrícula nº 41.587-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro; e **(iii)** do Termo de Obrigação assumido perante o Município do Rio de Janeiro lavrado no livro 1 às fls. 225/225v em face dos despachos e mais atos constantes do processo administrativo nº 02/300.389/07, assinado em 23 de maio de 2007, devidamente averbado sob o Av-30 da matrícula nº 3310-2-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e averbado sob o Av-24 da matrícula nº 41.587-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, do Imóvel abaixo descrito, que a Proprietária declara já ter cumprido ("Imóvel"):

Prédio (comercial), situado na Rua Julio do Carmo, nº 323 - 1 pavimento de 3º subsolo com 135 vagas cobertas; 1 pavimento de 2º subsolo com 126 vagas cobertas; 1 pavimento de 1º subsolo com 126 vagas cobertas; 1 pavimento de acesso com lojas e uso comum; 8 pavimento de salas comerciais; 1 pavimento de pavimento técnico; telhado; e duas vagas externas descobertas para veículos (são de carga e descarga). O prédio é dotado de heliponto sobre o pavimento técnico.

Numeração Concedida: Rua Julio do Carmo, nº 323 - Lojas A, 101, salas 201, 202, 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 602, 603, 701, 702, 703, 801, 802, 803, 901, 902 e 903. **Habite-se Parcial** para Rua Julio do Carmo nº 323; salas 301, 302, 303, 401, 402, 403, 501, 502, 503, 601, 602, 603, 701, 702, 703, 801, 802, 803, 901, 902, 903 concedido em 03.09.2007. **Habite-se Parcial** para Rua Julio do Carmo nº 323: Loja A, 101, salas 201, 202, concedido em 12.09.2007; **perfazendo a totalidade das unidades**, edificado no lote 1 de 3ª categoria PAL nº 46.948, onde figura o prédio com uso e atividade comercial situado na Rua Julio do Carmo nº 323, na freguesia do Espírito Santo, medindo 59,140m de frente para a Rua Julio Carmo, mais 6,609m em curva subordinada a um raio interno de 2,000m concordando com o alinhamento da Rua Ulisses Guimarães por onde mede 63,682m, mais 2,752m em curva subordinada a um raio interno de 2,000m concordando com o alinhamento da Rua Visconde de Duprat por onde mede

42,776m, à esquerda em dois segmentos de: 34,212m, mais 34,66m. Consta para as Ruas Julio do Carmo, Néri Pinheiro e Visconde de Duprat, neste trecho, o PAA 11.058. Não figura no PAL acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura. O imóvel encontra-se devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 43.034 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro. O Imóvel encontra-se inscrito na SMF da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro sob os nº (i) 0.112.003-9 CL 6184-6; (ii) 0.112.003-9 CL 6237-2 e (iii) 3.007.384-5 CL 06131-7, com seu valor venal, de acordo com a guia de recolhimento de IPTU 2008, de (i) R\$46.173,00 (quarenta e seis mil, cento e setenta e três reais) (ii) R\$336.444,00 (trezentos e trinta e seis mil, quatrocentos e quarenta e quatro reais); e (iii) R\$877.387,00 (oitocentos e setenta e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais), respectivamente, e está quite perante a municipalidade com o pagamento de tributos devidos e cobrados até presente data. **2)** Que o Imóvel foi havido por: (a) escritura pública de compra e venda lavrada em 11 de abril de 2005 nas notas do 13º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro, no livro 3055, fls. 039, devidamente registrado sob nº R-13 da Matrícula nº 3310-2-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, e (b) escritura pública de compra e venda lavrada em 29 de novembro de 2005 nas notas do 23º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro, no livro 8481, fls. 093, devidamente registrado sob nº R-7 da Matrícula nº 41.587-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro; (c) as matrículas nº 3310-2-F e 41.587-F, ambas do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, foram encerradas, em razão do seu remembramento e conseqüente abertura da matrícula nº 43.034 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro; **3)** Sobre o Imóvel a Proprietária constituiu Direito Real de Superfície em favor da BR, através de Escritura Pública de Constituição de Direito de Superfície e Outras Avenças lavrada, em 23 de dezembro de 2005, nas notas do 23º Ofício da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro às folhas 013 do livro 8.498, ato 005, devidamente registrada sob nº R8 da Matrícula nº 41.587-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e sob o R-14 da Matrícula nº 3310-2-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro ("Primeira Escritura"); re-ratificada através de Escritura de Re-Ratificação lavrada, em 19.01.2007, nas notas do 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do

7º OFÍCIO DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO-4º DISTRITO
PRAÇA ROBERTO SILVEIRA Nº 11 DUQUE DE CAXIAS-RJ
TABELIÃO: PEDRO LEMOS MOREIRA
TRASLADO

Cartório de Registro de Imóveis
Luis Claudio de Sa
Direito Duque de Caxias

Rio de Janeiro às folhas 012 do livro 8.656, ato 006, devidamente averbada sob nº Av-22 da Matrícula nº 41.587-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro e sob o Av-28 da Matrícula nº 3310-2-F do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro ("Escritura de Re-Ratificação") (Primeira Escritura e Escritura de Re-Ratificação denominadas conjuntamente, as "Escrituras");

4) Que o Direito de Superfície foi concedido pelo prazo de 15 (quinze) anos, a contar de 05 de outubro de 2007 (data de implemento da condição suspensiva prevista nas Escrituras), renovável por períodos de 8 (oito), 10 (dez) ou 15 (quinze) anos, a critério da titular do Direito Real de Superfície, conforme previsto nas Escrituras. **5)** Que o preço ajustado para a concessão do Direito de Superfície foi de R\$556.840.299,00 (quinhentos e cinquenta e seis milhões, oitocentos e quarenta mil, duzentos e noventa e nove Reais), sujeito à atualização monetária e demais condições, especialmente as de pagamento, constantes das Escrituras. Para o cumprimento dessa obrigação de pagar o preço, a BR já entregou à Proprietária a quantia de R\$42.058.517,94 (quarenta e dois milhões, cinquenta e oito mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos), que é a soma dos valores entregues e atualizados monetariamente, cuja quitação ora ratificam.

SEÇÃO II -DA CESSÃO - **1)** QUE por meio desta Escritura Pública de Cessão do Direito de Superfície, a BR, com expressa anuência da Proprietária, cede à Cessionária o Direito Real de Superfície sobre os Imóveis, bem como todos os seus direitos, prerrogativas, vantagens e obrigações oriundos, inerentes ou derivados das Escrituras, de modo que a Cessionária, neste ato e em caráter de exclusividade, assume todos os direitos, prerrogativas, vantagens e conseqüentes obrigações e ônus, inerentes ou derivados das Escrituras junto à Proprietária. **2)** A Cessionária fica sub-rogada nos preceitos e cláusulas da Escritura, declarando, neste ato, que, previamente, delas tomou conhecimento, recebendo cópias das Escrituras e seus respectivos anexos e documentos nelas citados, aceitando integralmente seu teor, cláusulas e condições, as quais a Proprietária e a Cessionária ora ratificam e se obrigam a cumprir em sua plenitude como se os tivessem originalmente subscritos em comum. **3)** Em conseqüência, tendo em vista que a Cessionária passa a ocupar a posição jurídica da BR, os presentes reconhecem que esta cessão nada mais é do que a mera substituição contratual de uma das partes contratantes - a BR, permanecendo íntegro o contrato cedido, tal como

celebrado e sujeito à legislação vigente à época da sua celebração. **4)** A Proprietária dá à BR plena, geral, rasa e irrevogável quitação de todas as obrigações das escrituras vencidas até a presente data, liberando-a das demais obrigações assumidas nas Escrituras. **5)** A Cessionária recebe neste ato o Imóvel e o prédio, ratificando expressamente as aprovações e aceitações de Eventos de Inspeção já realizados pela BR, bem como o Memorial Descritivo Definitivo, Memorial Descritivo Complementar e Memorial Descritivo Aditado, dos quais declara, neste ato, ter previamente delas tomado conhecimento e recebido as respectivas cópias, e assumindo integralmente todas as obrigações da BR nos termos das Escrituras, incluindo, sem limitação, as obrigações descritas nas Cláusulas Quinta e Sétima das Escrituras. **SEÇÃO II -DO VALOR DA CESSÃO - 1)** A presente cessão é feita pelo valor de R\$42.058.517,94 (quarenta e dois milhões, cinqüenta e oito mil, quinhentos e dezessete reais e noventa e quatro centavos), equivalente ao valor pago pela BR à Proprietária, conforme previsto no item 5 da Seção I acima, a ser pago na forma de termo de quitação que será firmado entre a BR e a Cessionária, acrescido do valor da dívida não quitada pela BR perante a Proprietária decorrente das Escrituras, ora assumida pela Cessionária através do presente instrumento (o "Valor do Direito de Superfície"). **SEÇÃO III - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS - 1)** O presente instrumento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e assim extensivo e obrigatório aos herdeiros e sucessores dos contratantes. **2)** Os tributos, contribuições e encargos do Imóvel, inclusive os relativos às construções, a partir 05 de outubro de 2007 correrão por conta da Cedente e/ou Cessionária, conforme previsto no termo de quitação a ser firmado entre a Cedente e a Cessionária, e os tributos, contribuições e encargos do Imóvel, a partir da presente data, correrão por conta exclusiva da Cessionária, sendo os tributos, contribuições e encargos do Imóvel anteriores a 05 de outubro de 2007 por conta da Proprietária. **3)** As partes contratantes declaram que o presente contrato constitui ato jurídico perfeito, portanto, não sujeito à aplicação de legislação superveniente à sua data e que possa, direta ou indiretamente, alterar o pressuposto da sua comutatividade, em obediência ao disposto no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal. **4)** Solução de conflitos - **4.1)** O Foro eleito para dirimir eventuais divergências decorrentes deste instrumento e das Escrituras é o desta cidade do Rio de Janeiro, Estado

7º OFÍCIO DE JUSTIÇA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 5ª CIRCUNSCRIÇÃO-4º DISTRITO
PRAÇA ROBERTO SILVEIRA Nº 11 DUQUE DE CAXIAS-RJ
TABELIÃO: PEDRO LEMOS MOREIRA
TRASLADO

Ofício 7º Ofício Duque de Caxias
Luis Claudio de Sá
Substituindo

do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado ou especial que seja. **4.2)** As partes neste ato revogam expressamente a cláusula compromissória constante da cláusula décima sétima da Primeira Escritura.. **5)** Todas as despesas, tributos e demais custos estritamente decorrentes da cessão de direito real de superfície prevista neste instrumento, que sejam incidentes por ocasião da celebração ou lavratura desta, mesmo que o pagamento caiba por lei ou convenção à outra parte contratante, ou ainda que venham a ser cobrados posteriormente, são de exclusiva responsabilidade da Cessionária, assim como eventuais encargos, acréscimos e ônus decorrentes do atraso ou inadimplemento no pagamento dos mesmos. **6)** A Proprietária e a BR declaram, expressamente e sob as penas da lei que inexistem feitos ajuizados, fundados em ações reais ou pessoais, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel. **7)** As Partes declaram que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres, tal como nela se contém e declara; autorizam o Sr. Oficial do Serviço de registro de imóveis competente a proceder todos os atos necessários à perfeita formalização da presente. **CERTIFICO** que: Foram-me apresentadas as certidões expedidas pelo 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Ofícios de Distribuição, 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas, Certidão da Justiça Federal e certidão de ônus reais, CND do INSS de nº00052008-17300233 datada de 04/04/2008 com validade até 01/10/2008, e a certidão tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal. O imóvel objeto da presente, encontra-se quite de impostos e taxas até o exercício de 2007, e não é foreiro à Municipalidade, tal como se verifica nas certidões expedidas pelas repartições competentes, as quais juntamente com os documentos acima mencionados, ficam arquivadas nestas notas; 4) - foi remetida a declaração sobre operações imobiliárias conforme IN/SRF. **ASSIM** por estarem justos e contratados, me pediram que lavrasse nesta Notas esta escritura, que lhes sendo lida em voz alta e achada conforme, aceitam e assinam, dispensando as testemunhas instrumentárias, tal como lhes faculta o Provimento 18/81 da Corregedoria Geral da Justiça.. Certifico que as devidas custas no valor de R\$484,91, a que se refere a Tabela VIII, item I e R\$ 242,45 referente o acréscimo da metade, R\$12,57 a que se refere as comunicações (IPTU, DOI, DIST., R.I), R\$10,92 a que se refere a Tabela I item 9, R\$157,83, a que se refere a Lei 713/83 modificada pelas Leis 723/84 e 3217/99, R\$8,15 a que se refere a Acoterj e Mútua; R\$39,45 (5% do FUNDPERJ) +

OFÍCIO NOTARIAL
NOTARIAL
NOTARIAL

R\$39,45 (5% do FUNPERJ), R\$38,34 arquivamento, R\$ 0,14 a que se refere a distribuição, que serão recolhidas ao Caixa deste Cartório. Eu, Luis Cláudio de Sá, Escrevente Substituto, lavrei, li e encerro o presente ato, colhendo as assinaturas.- (A A.) EDSON CHIL NOBRE.- SUZANA SCHIRMER CUNHA CAMPOS.- (P. P.) RAFAEL MAZZINI COELHO TEIXEIRA.- Nada mais se continha trasladada nesta data; Eu (Luis Cláudio de Sá), Escrevente que digitei subscrevo e assino.

EM TESTE DA VERDADE

[Handwritten Signature]
LUIZ CLAUDIO DE SÁ

Cartório 7º Ofício Duque de Caxias
Luis Cláudio de Sá
Substituto



Cartório 7º Ofício Duque de Caxias
Luis Cláudio de Sá
Substituto

ANEXO VI

Modelo de Pedido de Reserva, Boletim de Subscrição,
Termo de Adesão ao Regulamento e Recibo de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**PEDIDO DE RESERVA PARA A
OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII**

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Código ISIN das Cotas n.º: BRCINOTF001

Código de Negociação nº CINO11

Nº

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Pedido de reserva relativo à distribuição pública primária de cotas da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (respectivamente, "Pedido de Reserva", "Oferta", "Cotas", "1ª Emissão", "Fundo", "CVM" e "Instrução CVM n.º 472", respectivamente), a ser realizada no mercado brasileiro, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 400"), e da Instrução CVM n.º 472, sob a coordenação e liderança da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto 7.973, de 28 de março de 2013, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Coordenador Líder"). A Oferta contará ainda com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de coordenador da Oferta ("Banco Bradesco BBI") e o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de coordenador da Oferta ("BB-Banco de Investimento" e em conjunto com o Banco Bradesco BBI e o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores"). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, contratadas pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores ("Participantes Especiais" e, quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta").

A constituição do Fundo e o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados conforme deliberado pelo Administrador no ato de constituição do Fundo, em 03 de julho de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade de Brasília, no Distrito Federal, sob o n.º 1845371, de 08 de julho de 2013, alterado para prever a aprovação de nova versão do Regulamento bem como a realização da 1ª Emissão, em 23 de setembro de 2013 por meio do "Instrumento Particular de 1ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII", registrado em 26 de setembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade de Brasília, no Distrito Federal, sob o n.º 2109211, com segunda alteração do Regulamento realizada para prever a modificação das condições da 1ª Emissão em 05 de novembro de 2013, por meio do "Instrumento Particular de 2ª Alteração e Consolidação do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII", registrado em 05 de novembro de 2013 no 2º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de Brasília, Distrito Federal, sob o n.º 2235014 ("Regulamento").

A Oferta é destinada à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas: (i) conjuntamente, pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidor Não Institucional"); e (ii) fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, companhias seguradoras e pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidor Institucional"); sendo composta por 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), na Data da Liquidação ("Valor Inicial de Emissão"), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais). O valor mínimo de subscrição inicial em Cotas é de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por investidor, equivalente a 30 (trinta) Cotas ("Valor Mínimo de Investimento"). Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer Investidor.

O Fundo entrará em funcionamento somente se houver colocação da totalidade das Cotas da 1ª Emissão, sendo certo, portanto, que não há possibilidade de colocação parcial das Cotas objeto da Oferta. Assim, caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta até o final do período de distribuição, que terá duração de a partir da publicação do Anúncio de Início até 31 de dezembro de 2013 ou até a data de publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição", "Anúncio de Início" e "Anúncio de Encerramento", respectivamente), os valores até então integralizados serão devolvidos aos investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, após verificada a não implementação desta condição.

As Cotas serão registradas para distribuição primária em mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada via BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), que será também responsável pela custódia das Cotas, nos termos do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto"). Os Investidores Institucionais que celebrarem o Pedido de Reserva ou subscreverem Cotas poderão realizar a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador, desde que acordado com o respectivo Coordenador, nos termos previstos no Prospecto Preliminar. As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos investidores. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que realizarem a integralização de suas Cotas diretamente junto ao escriturador do Fundo, nos termos previstos no Prospecto Preliminar, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo escriturador do Fundo referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nos páginas 51 a 64 e seguintes do Prospecto, em especial o "Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo".

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X DO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos neste Pedido de Reserva terão os mesmos significados a eles atribuídos no Prospecto e no Regulamento.

INVESTIDOR

1. Nome / Razão Denominação Social		2. CPF/MF / CNPJ/MF	
3. Endereço			
4. Número	5. Complemento	6. Caixa postal	7. Bairro
8. CEP	9. Cidade	10. Estado	11. País
12. DDD/Telefone	13. Fax	14. E-mail	
15. Banco		16. Agência	17. Conta corrente
18. Identidade/órgão emissor/UF (p/ Investidor Não Institucional)			19. Data de Nascimento (p/ Investidor Não Institucional)
20. Estado civil (p/ Investidor Não Institucional)		21. Nacionalidade (p/ Investidor Não Institucional)	
22. Nome, qualificação e cargo do procurador, se for o caso (anexar o pertinente instrumento de mandato)			

23. Data de constituição		24. Arquivamento dos atos constitutivos	
VALOR DA RESERVA			
25. Valor da reserva (R\$)			
FORMAS DE PAGAMENTO			
26. Forma de pagamento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
DADOS RELATIVOS À EVENTUAL DEVOLUÇÃO DO PAGAMENTO, PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO INTEGRAL DO VALOR INVESTIDO DE COTAS			
27. Forma de pagamento	N.º Banco	N.º Agência	N.º Conta corrente
DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS			
28. <input type="checkbox"/> O investidor declara ser: (i) empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 400 e conforme previsto no Prospecto (" <u>Pessoa vinculada</u> ").			
DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SOBRE A MODIFICAÇÃO DA OFERTA (artigo 27 da Instrução CVM 400)			
29. Devido às modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 8 de novembro de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 06 de dezembro de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SRE/GER- 2/Nº473/2013, datado de 25 de novembro de 2013, o Investidor declara que:			
<input type="checkbox"/> está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.			
CLÁUSULAS CONTRATUAIS			
1. Nos termos do presente Pedido de Reserva, o Coordenador Líder, os Coordenadores e as demais Instituições Participantes da Oferta, mediante recebimento dos recursos correspondentes, obrigam-se a, em nome do investidor, subscrever e integralizar, sujeito aos termos e condições deste Pedido de Reserva, Cotas em quantidade e valor a serem apurados nos termos deste Pedido de Reserva, limitado ao montante indicado no campo 25 acima.			
2. No contexto da Oferta, o preço de subscrição das Cotas, na Data da Liquidação, corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota subscrita. As Cotas do Fundo serão integralizadas na Data da Liquidação pelo Valor Inicial de Emissão acima mencionado, em moeda corrente nacional, conforme previsto no Regulamento, no Prospecto e de acordo com a quantidade de Cotas alocadas ao investidor.			
2.1. Até as 11:00 horas (a) da Data de Liquidação, observados os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, cada Investidor Não Institucional, inclusive pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais, deverão realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas à respectiva Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta; e (b) do 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, observados os procedimentos de liquidação do Escriturador, os demais Investidores Institucionais deverão (i) realizar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, do valor das Cotas por ele subscritas ao respectivo Coordenador junto a qual tenha manifestado intenção de investimento ou realizado seu Pedido de Reserva, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelos Coordenadores; e (b) realizar o investimento por meio da integralização das Cotas diretamente junto ao Escriturador, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente			

posterior à Data da Liquidação, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, não havendo garantia de liquidação pelo Coordenador Líder.

2.2. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

3. Somente poderão ser subscritas quantidades mínimas iniciais de Cotas correspondentes ao Valor Mínimo de Investimento, ou seja, R\$ 3.000,00 (três mil reais), equivalente a 30 (trinta) Cotas, não sendo admitidas Cotas fracionárias, ficando desde já ressalvado que se o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva válidos de investidores exceder o total de Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada investidor poderá ser inferior ao valor mínimo acima referido. Não há limitação à subscrição ou aquisição no mercado primário ou secundário de Cotas por qualquer investidor.

4. Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor Não Institucional ou a sua decisão de investimento; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Suspensão e cancelamento da Oferta” do Prospecto Preliminar; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM n.º 400, observada a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” do Prospecto Preliminar, o Investidor Não Institucional poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual tenha realizado intenção de investimento (i) até as 16:00 horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16:00 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 (b) e (c) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em não revogar sua aceitação. Se o Investidor Não Institucional revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, se houver, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação, mediante crédito em conta. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário mencionados nesta cláusula, deverá efetuar o pagamento do Valor da Reserva (campo 25 acima), nos termos previstos abaixo.

5. Após o encerramento do Período de Reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início da Oferta e a disponibilização da versão definitiva do Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta comunicarão ao investidor o resultado do rateio, se houver, a respectiva quantidade de Cotas a ele alocadas e subscritas do Fundo e o valor para integralização no Fundo, por meio do endereço eletrônico informado no campo 14 acima, ou, na sua ausência, do telefone/fax indicado nos campos 12 e 13 acima, ou por meio de correspondência a ser enviada ao endereço constante dos campos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 deste Pedido de Reserva, sendo o valor de pagamento limitado àquele indicado no campo 25 acima.

6. O investidor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, em data a ser informada pelo Coordenador Líder, caso o Pedido de Reserva seja celebrado pelo investidor junto ao Coordenador Líder. A integralização das Cotas deverá ocorrer mediante procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, exceto nos casos em que o Investidor Institucional e tenha celebrado Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição e tenha realizado a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador. Nestes casos, o Investidor compromete-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta corrente bancária nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante

da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente tal débito em sua conta corrente, conforme as regras e procedimentos particulares de cada Instituição Participante da Oferta. Recomenda-se aos Investidores Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva/Boletins de Subscrição que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, promoverá o débito antecipado da intenção de investimento ou exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição.

6.1 O Investidor deverá integralizar, em moeda corrente nacional, a quantidade de Cotas subscritas correspondente ao valor da integralização até as 11h00min da Data da Liquidação, sem dedução de quaisquer comissões e despesas, devendo a BM&FBOVESPA reter as despesas necessárias e aplicáveis, conforme instruções fornecidas pelo Coordenador Líder, nos termos do Prospecto.

6.2. *Investidores Não Institucionais e pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais: entrega de recibo de Cotas e Cotas.* Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, na Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o Pedido de Reserva do Investidor Não Institucional entregará a este, desde que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas da Data de Liquidação, por meio da BM&FBOVESPA, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, na Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (ix) a (x) e a possibilidade de rateio prevista na alínea (v) da Seção “*Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais*” do Prospecto Preliminar, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores na Data de Liquidação, as respectivas Cotas integralizadas serão entregues, por meio da BM&FBOVESPA, aos Investidores Não Institucionais.

6.3 *Investidores Institucionais: entrega de recibo de Cotas e Cotas.* Caso (a) não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva e/ou (b) caso, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, ocorram falhas e/ou inadimplemento de Investidores, o Coordenador que tenha recebido a manifestação de investimento ou o Pedido de Reserva entregará ao Investidor Institucional que tenha realizado a integralização das Cotas objeto do Pedido de Reserva, até as 16:00 horas do 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, recibo de Cotas do Fundo correspondente à relação entre o valor constante da manifestação de investimento ou do Pedido de Reserva e o Valor Inicial de Emissão por Cota, no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nas alíneas (ix) ou (x) da Seção “*Procedimentos da Oferta relativos aos Investidores Não Institucionais*” do Prospecto Preliminar, sendo que, caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas. Havendo a colocação da totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, sem falhas e/ou inadimplemento de Investidores no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação, as respectivas Cotas serão entregues, por meio do Escriturador, aos Investidores Institucionais. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão observar o disposto no item 6.2. acima.

6.4. Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva/Boletins de Subscrição que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, promoverá o débito antecipado da intenção de investimento ou exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição.

7. A Data de Liquidação será informada mediante publicação do Anúncio de Início, para os Investidores que realizaram Pedido de Reserva ou manifestaram intenção de investimento durante o Período de Reserva. Em caso de falha e/ou não pagamento pelos Investidores na Data de Liquidação ou caso não seja colocada a totalidade das Cotas da Oferta durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, utilizará o restante do Período de Distribuição para continuar a receber Boletins de Subscrição de Investidores interessados e distribuir o montante da Oferta não colocado até então. Assim, após o Período de Reserva, os Investidores interessados em

participar da Oferta deverão celebrar o respectivo Boletim de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da 1ª Emissão ou até o término do Período de Distribuição, o que ocorrer primeiro. A distribuição de Cotas após o término do Período de Reserva será realizada pelo Coordenador Líder exclusivamente.

8. Na hipótese de não conclusão da Oferta, inclusive em razão da não colocação de totalidade das Cotas da 1ª Emissão, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta que tenha recebido o respectivo Pedido de Reserva comunicará o Administrador, para que este informe aos investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso ao mercado. Nesse caso, os valores até então integralizados pelo investidor, nos termos do item 2 acima, serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta, mediante crédito em conta.

9. Ao subscrever Cotas do Fundo, o investidor deverá celebrar e assinar, por meio da pertinente Instituição Participante da Oferta, o respectivo boletim de subscrição, na forma do Anexo I ao presente Pedido de Reserva ("Boletim de Subscrição"), bem como do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, na forma do Anexo II ("Termo de Adesão").

9.1. O investidor declara ter conhecimento dos termos e condições do Boletim de Subscrição, do Termo de Adesão e do Regulamento do Fundo, e nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, como seu procurador, a Instituição Participante da Oferta que realizar a colocação das Cotas objeto do presente Pedido de Reserva (abaixo identificada), conferindo-lhe poderes para, isoladamente, formalizar, em nome e por conta do investidor, o Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo, o Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo e o recibo de Cotas.

10. Na hipótese de qualquer Investidor não efetuar, na Data de Liquidação, o depósito integral dos valores atribuídos a ele e/ou solicitados no respectivo Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição, referido Investidor será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas, a critério exclusivo do Coordenador Líder, poderão ser transferidas para outro(s) Investidor(es) e/ou inscritas por qualquer Instituição Participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder. A integralização de Cotas pelos investidores que celebrarem pedido de reserva/boletim de subscrição junto ao Coordenador Líder (Caixa Econômica Federal) será realizada mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à Caixa Econômica Federal.

11. O investidor declara: (i) ter obtido uma cópia do Regulamento e do Prospecto, estando ciente e de acordo com seus termos e condições, bem como ter conhecimento da forma de obtê-los, inclusive, quanto ao Prospecto, por meio eletrônico na página da *internet* do Administrador/Coordenador Líder (www.caixa.gov.br → opção "Downloads" → item "Aplicação Financeira" → subitem "FII CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br), da BM&FBOVESPA (<http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?Idioma=pt-br>) e da CVM (www.cvm.gov.br → Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo); e (ii) ter conhecimento de que o período para formular o presente Pedido de Reserva é de 14 de novembro de 2013 e 18 de dezembro de 2013.

12. Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente aos dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração"). Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, a título de Taxa de Custódia, remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de

2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV. Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” do prospecto do Fundo, às páginas 87 e 88.

13. Sem prejuízo das disposições contidas nos Artigos 20, 26 e 28 da Instrução CVM n.º 400, o presente Pedido de Reserva é irrevogável e irretirável, observados os termos e condições aqui dispostos.

14. O presente Pedido de Reserva, em conjunto com o Anúncio de Início, constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito.

15. Fica eleito o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, como o único competente para dirimir as questões oriundas deste Pedido de Reserva, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por assim estarem, justas e contratadas, firmam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e para um só efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas que também o assinam.

16 – DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS E DEMAIS CONDIÇÕES EXPRESSAS NESTE PEDIDO DE RESERVA, BEM COMO QUE TENHO CONHECIMENTO DA FORMA DE OBTENÇÃO DO PROSPECTO, E, TENDO EFETIVAMENTE RECEBIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, ESTOU CIENTE E DE ACORDO COM SEU INTEIRO TEOR.

LOCAL

DATA

INVESTIDOR OU REPRESENTANTE LEGAL

17 – CARIMBO E ASSINATURA DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA:

LOCAL

DATA

NOME EMPRESARIAL:

CNPJ/MF:

18. TESTEMUNHAS

NOME:

CPF/MF:

NOME:

CPF/MF:

Anexo I

Boletim de Subscrição de Cotas

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

Emissor: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII		CNPJ/MF: 18.511.202/0001-63	
Número do Boletim de Subscrição: [●]	Código ISIN do ativo: BRCINOTF001	Código de Negociação CINO11	Data de subscrição: [●]
Administrador e Coordenador Líder: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL		CNPJ/MF: 00.360.305/0001-04	
Endereço: Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, CEP 01310-300	Cidade: São Paulo	UF: SP	

Características da Primeira Emissão

Oferta pública, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, de cotas de classe única, nominativas e escriturais, da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta", "Instrução CVM n.º 400", "Cotas", "Fundo" e "Instrução CVM n.º 472", respectivamente). A Oferta é destinada à aplicação de recursos por investidores em geral, exceto clubes de investimento, sendo admitidas: (i) conjuntamente, quaisquer pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior, exceto aquelas definidas como Investidores Institucionais, sendo que o valor do investimento não ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidor Não Institucional"); e (ii) conjuntamente, fundos de investimento, carteiras administradas, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, regimes próprios de previdência social instituídos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou por Municípios, e companhias seguradoras e pessoas físicas residentes ou domiciliadas no Brasil ou pessoas jurídicas com sede no Brasil ou no exterior que o valor do investimento ultrapasse R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vedada a colocação para clubes de investimento ("Investidor Institucional"); sendo composta por 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) Cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais), na Data da Integralização ("Valor Inicial de Emissão"), perfazendo a Oferta o valor total de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais). O valor mínimo de subscrição inicial em Cotas é de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por investidor, equivalente a 30 (trinta) Cotas ("Valor Mínimo de Investimento"). Não há limitação de subscrição, ou aquisição no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer Investidor. O Fundo é administrado e gerido pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 6915, de 23 de julho de 2002 com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("Administrador"). A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, será responsável por coordenar a Oferta de Cotas do Fundo em regime de melhores esforços ("Coordenador Líder"). Os serviços de custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo; e escrituração de Cotas do Fundo serão prestados pelo **BANCO DO BRASIL S.A.**, instituição financeira, constituída na forma de sociedade de economia mista com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N, Asa Sul - Brasília (DF), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ("Custodiante"). A Oferta será coordenada e liderada pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, atuando nesta qualidade como coordenador líder da Oferta ("Coordenador Líder"), em conjunto com **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de coordenador da Oferta ("Banco Bradesco BBI") e o **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.933.830/0001-30, na qualidade de coordenador da Oferta ("BB-Banco de Investimento" e em conjunto com o Banco Bradesco BBI e o Coordenador Líder doravante denominados "Coordenadores"). A Oferta poderá contar, ainda, com a participação de outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, contratadas pelo Coordenador Líder, de comum acordo com os demais Coordenadores ("Participantes Especiais" e, quando referidos em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). As Cotas do Fundo serão integralizadas conforme previsto na publicação de um dos seguintes documentos: (i) Anúncio de Início, para os Investidores que celebraram Pedido de Reserva; ou (ii) envio de comunicação aos Investidores, para os Investidores que celebraram Boletins de Subscrição após o Período de Reserva, observado o Período de Distribuição até 31 de dezembro de 2013 ("Data da Integralização"), pelo seu Valor Inicial de Emissão, em moeda corrente nacional. As Cotas do Fundo serão integralizadas pelo Investidor, em moeda corrente nacional, em uma única vez, mediante débito incondicionado na sua conta corrente vinculada à conta de custódia aberta junto à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na Data de Integralização, caso tenha manifestado intenção de investimento ou caso o pedido de reserva tenha sido celebrado pelo investidor junto ao Coordenador Líder. A integralização das Cotas deverá ocorrer mediante procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, exceto nos casos em que o Investidor Institucional e tenha celebrado Pedido de Reserva e/ou Boletim de Subscrição e tenha realizado a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador. Nestes casos, o Investidor compromete-se, desde já,

em caráter irrevogável e irretirável, a integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva e/ou Boletim de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta corrente bancária nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Em caso de débito em conta dos recursos necessários à integralização, será efetivado pela respectiva Instituição Participante da Oferta na Data de Liquidação e, para este fim, o Investidor autorizará expressamente tal débito em sua conta corrente, conforme as regras e procedimentos particulares de cada Instituição Participante da Oferta. Recomenda-se aos Investidores Institucionais interessados na realização de Pedidos de Reserva/Boletins de Subscrição que verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição, se essa, a seu exclusivo critério, promoverá o débito antecipado da intenção de investimento ou exigirá a manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva/Boletim de Subscrição. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.. As Cotas serão registradas para distribuição primária em mercado de balcão não organizado, sendo a negociação e a integralização de Cotas liquidada via BM&FBOVESPA, que será também responsável pela custódia das Cotas. Os Investidores Institucionais que celebrarem o Pedido de Reserva ou subscreverem Cotas poderão realizar a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador, desde que acordado com o respectivo Coordenador, nos termos previstos no Prospecto Preliminar. As Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM previsto no artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos Investidores. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que celebrarem o Pedido de Reserva ou subscreverem Cotas e realizarem a integralização de suas Cotas diretamente junto ao Escriturador, conforme acordado com o respectivo Coordenador, nos termos previstos no Prospecto Definitivo, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. As pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas, na Data de Liquidação, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBovespa. A este respeito, recomendamos a leitura dos Fatores de Risco previstos nos páginas 51 e seguintes do prospecto do Fundo, em especial o "Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo". Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("Taxa de Administração"). Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, a título de Taxa de Custódia, remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV. Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção "Taxa de Administração e Taxa de Custódia" do prospecto do Fundo, às páginas 87 e 88. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção "Taxa de Administração e Taxa de Custódia" do prospecto do Fundo, às páginas 87 e 88.

Tendo recebido, por meio deste ato, a totalidade do valor indicado no campo "Dados da Subscrição e Integralização" abaixo, na forma indicada no campo "Forma de pagamento de integralização" abaixo, o Administrador dá ao subscritor do presente Boletim de Subscrição plena, geral e irrevogável quitação do respectivo valor. Da mesma forma, tendo recebido a quantidade de Cotas indicada no campo "Dados da Subscrição e Integralização" abaixo, o subscritor do presente Boletim de Subscrição dá ao Administrador plena, geral e irrevogável quitação da respectiva entrega das Cotas. Na ocorrência de rateio das Cotas não será necessário nenhuma alteração no presente Boletim de Subscrição, servindo como comprovante das Cotas efetivamente adquiridas pelo Investidor a formalização de Recibo de pagamento de Cotas, indicando a quantidade de Cotas efetivamente adquiridas e o preço de aquisição. O subscritor do presente Boletim de Subscrição nomeia, neste ato, em caráter irrevogável e irretirável, de acordo com o artigo 684 do Código Civil, a Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar tal Recibo, conforme aplicável, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao subscritor do presente Boletim de Subscrição, quando solicitado.

A Oferta foi registrada na CVM em [dia] de [mês] de [ano], sob o n.º [•], nos termos da Instrução CVM n.º 472 e da Instrução CVM n.º 400.

A constituição do Fundo foi deferida pela CVM em 1º de outubro de 2013, sob o n.º OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº 3389/2013, nos termos da Instrução CVM n.º 472.

Exceto quando especificamente definidos neste Boletim de Subscrição, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no regulamento e/ou no prospecto do Fundo.

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas."

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X DO PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" (PÁGINAS 51 A 64 DO PROSPECTO).

Identificação do subscritor

Nome completo / Razão Denominação Social: [●]			Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complemento: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF/Pais: [●]

DECLARAÇÃO DO INVESTIDOR SOBRE A MODIFICAÇÃO DA OFERTA (artigo 27 da Instrução CVM 400)

Devido às modificações ocorridas na Oferta desde a sua divulgação ao mercado em 8 de novembro de 2013, conforme informado na republicação do Aviso ao Mercado datado de 06 de dezembro de 2013, por determinação da CVM em cumprimento às exigências constantes do OFÍCIO/CVM/SRE/GER- 2/Nº473/2013, datado de 25 de novembro de 2013, o Subscritor declara que:

[] está ciente de que a oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

DECLARAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA PESSOAS VINCULADAS

[] O investidor declara ser: (i) empregado do Administrador, (ii) acionista controlador ou administrador de Instituições Participantes da Oferta, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii) anteriores, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM n.º 400 e conforme previsto no Prospecto (Pessoa vinculada).

Informações do Investidor Não Institucional

Nacionalidade: [●]	Data de nascimento: [●]	Estado civil: [●]	Profissão: [●]
Cédula de identidade: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF / CNPJ: [●]	E-mail: [●]

Informações do Investidor Institucional

Representantes legais: [●]		Telefone/Fax do representante legal: [●]	
Cédula de identidade do representante legal: [●]	Órgão Emissor: [●]	CPF do representante legal: [●]	E-mail do representante legal: [●]
Procurador (conforme aplicável): [●]			Telefone/Fax: [●]
Nacionalidade do procurador: [●]	Data de nascimento do procurador: [●]	Estado civil do procurador: [●]	Profissão do procurador: [●]
Cédula de identidade do procurador: [●]	Órgão emissor: [●]	CPF do procurador: [●]	E-mail do procurador: [●]

O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA ABAIXO QUALIFICADA

Razão/denominação social: [●]		CNPJ/MF: [●]	Telefone/Fax: [●]
Endereço: [●]	Complemento: [●]	CEP: [●]	Cidade/UF: [●]

[•]	[•]	[•]	[•]
Representantes legais/procurador da Instituição Participante da Oferta (procuração anexa):			Telefone/Fax:
Cédula de identidade:			[•]
[•]	Órgão Emissor:	CPF/MF:	E-mail:
[•]	[•]	[•]	[•]

Dados da Subscrição e Integralização

Preço unitário inicial de emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais)	Quantidade de Cotas subscritas, com base no preço unitário de emissão inicial:	Preço total de integralização:
[•]	[•]	[•]

Forma de pagamento de integralização

Forma de pagamento:	Banco:	Agência n.º:	Conta n.º:
[•]	[•]	[•]	[•]

O subscritor abaixo assinado declara, por meio da Instituição Participante da Oferta acima qualificada, para todos os fins legais e de direito, que: (i) está de acordo com os termos e condições expressos neste Boletim de Subscrição; (ii) recebeu exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do Fundo, estando ciente e plenamente de acordo com todos os termos e condições dos referidos documentos, incluindo, sem limitação, com o objetivo e a política de investimento do Fundo, com os fatores de risco aos quais o Fundo e seus cotistas estão sujeitos e com a Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e os demais encargos do Fundo; (iii) está ciente do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total, do capital por ele investido; (iv) assinou termo de adesão ao regulamento do Fundo; (v) tem total ciência e adere, de forma irrevogável e irretroatável, por meio deste Boletim de Subscrição, aos procedimentos de integralização das Cotas do Fundo, na Data da Integralização; (vi) tem total conhecimento de que a integralização das Cotas ora subscritas deverá ocorrer de acordo com os exatos termos e condições do regulamento e do prospecto do Fundo e do pedido de reserva, respondendo por quaisquer prejuízos que possa acarretar ao Fundo e à Instituição Participante da Oferta a qual tenha manifestado sua ordem de investimento, e estando sujeitos às penalidades previstas no pedido de reservas pelo descumprimento da obrigação ora assumida e (vii) está ciente que este Fundo não permite resgate de cotas.

Declaramos haver recebido do subscritor, por meio da Instituição Participante da Oferta acima qualificada, 3 (três) vias deste Boletim de Subscrição.	Declaro, para todos os fins legais e de direito, que estou de acordo com as condições expressas neste Boletim de Subscrição, além de ter recebido um exemplar atualizado do regulamento e do prospecto do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Nova – FII, tendo assinado termo de adesão ao regulamento do Fundo.
[Cidade], [•] de [•] de [•].	[•], [•] de [•] de [•].
<hr/> CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Administrador	<hr/> INVESTIDOR por procuração [NOME DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]

Os Investidores ou potenciais Investidores poderão ter acesso à versão eletrônica do prospecto do Fundo e da Oferta nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador / Coordenador Líder: www.caixa.gov.br → opção "Downloads" → item "Aplicação Financeira" → subitem "CIDADE NOVA", ou na opção "Downloads", item "Aplicação Financeira", subitem "FII CIDADE NOVA", ou pelo e-mail gedef@caixa.gov.br.
Participante Especial ou Coordenador:
CVM: www.cvm.gov.br → Fundos de Investimento → Consulta Consolidada de Fundo
BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros: <http://www.bmfbovespa.com.br/pt-br/mercados/acoes/ofertas-publicas/ofertas-publicas.aspx?idioma=pt-br>

Anexo II

Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo

**TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII**

Identificação do Investidor:

Nome completo / Razão Denominação Social: [•]			Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Complement o: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF/País: [•]

Informações do Investidor Não Institucional

Nacionalidade: [•]	Data de nascimento: [•]	Estado civil: [•]	Profissão: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF / CNPJ: [•]	E-mail: [•]

Informações do Investidor Institucional

Representantes legais: [•]		Telefone/Fax do representante legal: [•]	
Cédula de identidade do representante legal: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF do representante legal: [•]	E-mail do representante legal: [•]
Procurador (conforme aplicável): [•]			Telefone/Fax: [•]
Nacionalidade do procurador: [•]	Data de nascimento do procurador: [•]	Estado civil do procurador: [•]	Profissão do procurador: [•]
Cédula de identidade do procurador: [•]	Órgão emissor: [•]	CPF do procurador: [•]	E-mail do procurador: [•]

O INVESTIDOR É REPRESENTADO, NESTE ATO, PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA ABAIXO QUALIFICADA

Razão/denominação social: [•]		CNPJ/MF: [•]	Telefone/Fax: [•]
Endereço: [•]	Complement o: [•]	CEP: [•]	Cidade/UF: [•]
Representantes legais/procurador da Instituição Participante da Oferta (procuração anexa): [•]			Telefone/Fax: [•]
Cédula de identidade: [•]	Órgão Emissor: [•]	CPF/MF: [•]	E-mail: [•]

O investidor, acima qualificado, ("Investidor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 18.511.202/0001-63 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento ("Regulamento"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme

12

alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM n.º 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n.º 6.915, de 23 de julho de 2002, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administrador”), vem pelo presente Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo (“Termo de Adesão”):

I. Declarar que:

- a) Recebeu, leu e compreendeu este Termo de Adesão, a versão vigente do Regulamento e a versão definitiva/preliminar do prospecto da oferta pública das cotas (“Prospecto”, “Oferta” e “Cota”, respectivamente), devidamente atualizada, estando ciente e concordando integralmente com todos os seus termos e condições, razão pela qual formaliza aqui a sua adesão ao Regulamento, em caráter irrevogável e irretroatável, sem quaisquer restrições;
- b) Obriga-se a manter sua documentação atualizada, de acordo com as regras vigentes, estando ciente de que o Administrador não poderá realizar o pagamento de amortizações das Cotas do Fundo de sua titularidade em caso de omissão ou irregularidade nessa documentação;
- c) Tem 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 cotistas de fundos de investimento;
- d) Os recursos que serão utilizados na integralização de suas Cotas não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, conforme acima referida;
- e) Está ciente que para os investidores que realizarem subscrições junto ao Coordenador Líder, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante débito incondicionado na conta corrente de titularidade do subscritor na Caixa Econômica Federal, a qualquer momento, em uma única vez, na respectiva Data de Liquidação a qual ocorrerá até 31 de dezembro de 2013. Para os investidores que manifestarem intenção de investimento ou realizarem subscrições junto ao Coordenador ou Participante Especial, as Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, mediante procedimentos de liquidação da BM&FBovespa, conforme as regras e procedimentos particulares de cada Instituição Participante da Oferta, a qualquer momento, em uma única vez, na respectiva Data de Liquidação a qual ocorrerá até 31 de dezembro de 2013. O Investidor Institucional realizará a integralização em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo, mediante transferência eletrônica de sua conta corrente para a conta corrente do Fundo a ser indicada pelo Coordenador Líder no 1º (primeiro) dia útil imediatamente posterior à Data de Liquidação a qual ocorrerá até 31 de dezembro de 2013; e
- f) Obriga-se a prestar ao Administrador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por ele solicitadas.

II. Declarar que está de acordo e ciente:

- a) do objetivo e da política de investimento adotada pelo Fundo;
- b) dos valores de responsabilidade do Administrador e daqueles a serem pagos a título de encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à Taxa de Administração, Taxa de Custódia e aos demais encargos do Fundo;
- c) dos fatores de risco envolvidos no investimento em Cotas;

- d) do risco relativo à sua aplicação no Fundo e à possibilidade de ocorrência de variações no patrimônio líquido do Fundo, inclusive de perda, parcial ou total do capital investido, podendo resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo, estando, desta forma, todos os termos, condições e características do Fundo de acordo com o perfil de risco e investimento pretendidos;
- e) DE QUE O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE DE SUAS COTAS;
- f) de que o cotista do Fundo, nos termos da legislação aplicável, (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre ativos integrantes do patrimônio do Fundo, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e ao Empreendimento detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever;
- g) de que os investimentos do Fundo não representam depósitos bancários e não possuem garantias do Administrador, da instituição coordenadora líder da Oferta, dos Coordenadores e dos Participantes Especiais de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os cotistas do Fundo também poderão estar sujeitos;
- h) de que, não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo. O Administrador ou qualquer dos seus controladores, suas controladas, suas coligadas ou sociedades com eles submetidas a controle comum, em hipótese alguma, serão responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela solvência das contrapartes, pela inexistência ou baixa liquidez de um mercado secundário dos ativos financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelos cotistas do Fundo quando da amortização ou resgate de Cotas, nos termos do Regulamento;
- i) de que a existência de rentabilidade/*performance* do Fundo no passado não constitui garantia de rentabilidade/*performance* futura;
- j) de que a existência de rentabilidade de outros fundos de investimento imobiliários não representa garantia de resultados futuros do Fundo;
- k) de que todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos cotistas do Fundo e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas;
- l) de (i) que as Cotas serão registradas para distribuição primária no mercado de balcão não organizado; (ii) que as liquidações financeiras das Cotas do Fundo subscritas por Investidores Institucionais serão realizadas diretamente junto ao escriturador do Fundo, as quais serão realizadas fora de ambiente da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e (ii) que as pessoas físicas consideradas Investidores Institucionais realizarão a integralização das Cotas, mediante os procedimentos de liquidação da BM&FBOVESPA;
- m) de que as Cotas integralizadas serão registradas para negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA, sendo certo que somente serão liberadas para negociação no mercado secundário após (i) a autorização da BM&FBOVESPA, (ii) a concessão pela CVM do registro de funcionamento do Fundo previsto no Artigo 5º da Instrução CVM n.º 472, e (iii) a devida integralização pelos investidores. Adicionalmente, os Investidores Institucionais que celebrarem o Pedido de Reserva ou subscreverem Cotas e realizarem a integralização de suas Cotas diretamente junto ao escriturador do Fundo, nos termos previstos no Prospecto Preliminar, deverão observar os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA e pelo Escriturador referentes à transferência da custódia de suas Cotas para a BM&FBOVESPA, para que possam, então, negociar suas Cotas em mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco, em especial o “Risco de baixa liquidez das Cotas do Fundo”, nas páginas 51 a 64 e seguintes do Prospecto;

- n) de que os cotistas do Fundo não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes;
- o) de que as Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial; e
- p) de que caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao número de Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação de Cotas aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelados os Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

III. Informar, ademais, que todas as comunicações a lhe serem enviadas pelo Administrador deverão ser encaminhadas para o seu *e-mail* indicado no preâmbulo deste Termo de Adesão, estando de acordo com tal método de comunicação e comprometendo-se a informar ao Administrador qualquer alteração com relação a este *e-mail* e/ou a pessoa de contato.

IV. Responsabilizar-se 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. Pelos serviços de administração do Fundo e gestão de sua Carteira, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido a partir de 01 de janeiro de 2023, observado em qualquer caso o valor mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo do dia anterior à realização do referido cálculo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“Taxa de Administração”). Pelos serviços de custódia dos ativos do Fundo, o Fundo pagará ao Custodiante, a título de Taxa de Custódia, remuneração equivalente ao percentual de 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total da Oferta da 1ª Emissão que tenha sido integralizado em moeda corrente nacional, corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV, até 31 de dezembro de 2022, inclusive; e (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor do Patrimônio Líquido, a partir de 01 de janeiro de 2023, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.200,00 (sete mil e duzentos reais), calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e provisionada mensalmente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, e será paga mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil ao encerramento do mês subsequente ao mês em que os serviços foram prestados. O valor mínimo mensal será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M/FGV. Os serviços de (i) escrituração de Cotas e (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo serão prestados pelo Custodiante, sendo que a remuneração de tais serviços serão debitadas da Taxa de Administração. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” do prospecto do Fundo, às páginas 87 e 88. A remuneração do auditor independente pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo terá o limite anual de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), corrigidos anualmente pela variação do IPCA/IBGE, sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo não possui taxa de performance, de ingresso e/ou de saída. Para maiores informações com relação à Taxa de Administração, vide seção “Taxa de Administração e Taxa de Custódia” do prospecto do Fundo, às páginas 87 e 88.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO X DO PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Os termos iniciados em letras maiúsculas não expressamente definidos neste documento têm os significados a eles atribuídos no Prospecto e/ou Regulamento.

[LOCAL], [DATA].

[NOME DO INVESTIDOR]

por procuração **[NOME DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA]**

Investidor

Por:
Cargo:

Por:
Cargo:

ANEXO III

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Código ISIN das Cotas n.º BRCINOCF001

Código de Negociação n.º CINO11

Nº [•]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública de distribuição primária de 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil) cotas, nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), no montante total de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais) (“Cotas” e “Oferta”, respectivamente) da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII** (“Fundo”).

QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMIÇÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$
Primeira	[•]	100,00	[•]

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	TED	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]
<input type="checkbox"/>	Depósito em conta	Banco: [•]	Agência: [•]	Conta: [•]

RECIBO

RECEBEMOS DO ADQUIRENTE A IMPORTÂNCIA DE R\$ [•] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ADQUIRIDAS.

LOCAL / DATA	ASSINATURA E CARIMBO DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL
--------------	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Recibo de Cotas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII

CNPJ/MF n.º 18.511.202/0001-63

Código ISIN das Cotas n.º BRCINOCF001

Código de Negociação n.º CINO11

Nº [.]

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Oferta pública de distribuição primária de 7.630.000 (sete milhões e seiscentas e trinta mil[●]) cotas, nominativas e escriturais, em série única, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), no montante total de R\$ 763.000.000,00 (setecentos e sessenta e três milhões de reais) ("Cotas e "Oferta", respectivamente) da primeira emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA - FII** ("Fundo").

QUALIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE

Nome completo / Razão Social				CPF / CNPJ	
Estado Civil	Data nasc.	Profissão	Nacionalidade	Doc. Identidade	Órgão Emissor
Endereço				Nº	Complem.
Bairro	CEP	Cidade	Estado	País	Telefone
E-mail:					
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	
Nome do representante legal				CPF	
Documento de Identidade		Órgão Emissor		Telefone / FAX	

COTAS INTEGRALIZADAS

EMISSÃO	QUANTIDADE	PREÇO UNITÁRIO - R\$	VALOR TOTAL - R\$
Primeira	[.]	100,00	[.]

FORMA DE PAGAMENTO

<input type="checkbox"/>	TED	Banco: [.]	Agência: [.]	Conta: [.]
<input type="checkbox"/>	Depósito em conta	Banco: [.]	Agência: [.]	Conta: [.]

RECIBO

RECEBEMOS DO ADQUIRENTE A IMPORTÂNCIA DE R\$ [.] ([POR EXTENSO]) RELATIVA À INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ADQUIRIDAS.	
LOCAL / DATA	ASSINATURA E CARIMBO DOS REPRESENTANTES DO COORDENADOR LÍDER, DO COORDENADOR OU DO PARTICIPANTE ESPECIAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Declaração do Administrador, nos Termos da Instrução CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



CAIXA
ECONÔMICA
FEDERAL

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 7.973, de 28 de março de 2013, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM n.º 3.214, de 04 de janeiro de 1995, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CIDADE NOVA – FII** ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, declarar que (i) os documentos referentes ao registro do Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da oferta, das cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que o prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante o período de realização da oferta; e (iv) atesta que as informações contidas no prospecto do Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes.

São Paulo, 27 de novembro de 2013.

Marcos Roberto Vasconcelos
Vice-Presidente de Gestão de Ativos de Terceiros
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

Declaração do Coordenador Líder, nos Termos da Instrução CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade

UNIVERSIDADE PETROBRÁS

ELABORADO PARA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

OUTUBRO DE 2013

LAUDO 2.848/13

ÍNDICE

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
ESTUDO DE VIABILIDADE	4
1.1 <i>Introdução</i>	4
1.2 <i>Premissas.....</i>	4
1.2.1 Resultado Líquido Operacional.....	4
1.2.2 Valor da Oferta	5
1.2.3 Despesas Recorrentes do FII	7
1.2.4 Fundo de Reserva.....	8
1.2.5 Simulação de Venda Líquida	8
1.2.6 Inflação.....	8
1.2.7 Viabilidade.....	8
2 ENCERRAMENTO	12
ANEXO 1	14

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Esse trabalho foi baseado única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo solicitante, e foram considerados como verdadeiros, confiáveis e precisos, portanto a COLLIERS não aceitará a imputação de qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionado às informações fornecidas. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, ou outro tipo de verificação, acerca dos dados fornecidos pelo solicitante.

Adicionalmente, o solicitante entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no relatório.

As recomendações e/ou conclusões constantes do Relatório são aplicáveis apenas para fatos e circunstâncias específicas a nós apresentadas pelo cliente e serão utilizados somente para o propósito aqui mencionado.

Os imóveis foram avaliados na suposição que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas do terreno e de construção, bem como, seu respectivos títulos estejam corretos e devidamente registrados no Registro de Imóveis.

As premissas utilizadas se aplicam apenas ao estudo em questão, devido às negociações exclusivas entre o vendedor e o fundo de investimento imobiliário.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho foram baseadas em circunstâncias correntes, e são tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais. Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Este estudo de viabilidade é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

ESTUDO DE VIABILIDADE

1.1 Introdução

A análise de viabilidade do FII (Fundo de Investimento Imobiliário), que será estruturado com base nos resultados gerados pelo Edifício Petrobrás, onde está instalada a Universidade Petrobrás na cidade do Rio de Janeiro, contempla um horizonte de 24 anos a partir do mês de Novembro de 2013.

O ativo lastro do presente estudo de viabilidade conta com um contrato de **DRS** (Direito Real de Superfície) firmado entre a Petrobrás Distribuidora S.A. (Superficiária) e a Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova (proprietária).

O CONTRATO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE COM A PETROBRAS TEM VIGÊNCIA DE 15 (QUINZE) ANOS, A CONTAR DE 5 DE OUTUBRO DE 2007, VENCENDO, PORTANTO, EM 05 DE OUTUBRO DE 2022. O MESMO PODERÁ NÃO SER RENOVADO, SENDO QUE, CASO SEJA, A PETROBRAS TERÁ A OPÇÃO POR RENOVÁ-LO POR MAIS 8 (OITO) ANOS, 10 (DEZ) ANOS OU 15 (QUINZE) ANOS.

1.2 Premissas

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada em Fluxo de Caixa Descontado considerando-se horizonte de análise de 24 anos e data base de Novembro de 2013.

Foram consideradas as seguintes premissas:

1.2.1 Resultado Líquido Operacional

As receitas do FII são provenientes do resultado líquido do ativo adquirido.

A distribuição de rendimentos do fundo corresponderá ao percentual de 99% do resultado líquido do ativo, sendo subtraídas as despesas recorrentes e as taxas de administração, gestão e custódia do FII em estudo.

No presente estudo de viabilidade, foi considerado como resultado líquido do ativo, o resultado obtido na avaliação realizada pela Colliers e apresentada no anexo 1 do presente estudo.

1.2.1.1 Aplicações

Conforme informado pelo contratante, visando gerar maior rentabilidade ao cotista o FII aplicará os recursos financeiros recebidos durante sua operação de três maneiras distintas.

1.2.1.1.1 Primeira Aplicação

A primeira aplicação será realizada no ato da captação dos recursos no mercado. O valor da aplicação corresponderá ao montante captado pelo fundo subtraído de todas as despesas do Fundo, incluindo o montante de recursos necessários ao pré-pagamento dos CRIs da 7ª e 10ª séries da 1ª emissão da BRC Securitizadora S.A..

A aplicação terá duração de noventa dias sob um rendimento de 0,58%a.m., o que corresponde a um investimento feito a 95% do CDI (9,5%a.a.), deduzindo-se o IR (Imposto de Renda) de 20%.

O resgate parcial da presente aplicação se dará contra o pagamento do preço de aquisição do ativo.

1.2.1.1.2 Segunda Aplicação

Os recursos advindos do pagamento da primeira parcela de pagamento do Contrato de Direito Real de Superfície devida ao Fundo será dividido em duas aplicações distintas.

Uma parcela equivalente a 36% desse recurso será aplicada por um prazo de dois meses (Janeiro e Fevereiro de 2014) sob um rendimento líquido de 0,58% a.m., rendimento que corresponde ao investimento feito a uma taxa equivalente a 95% do CDI (9,5%a.a.) em uma Operação Compromissada, deduzindo-se o IR (Imposto de Renda) de 20%. No mês de Fevereiro de 2014, parte dessa aplicação será resgatada para o pagamento do primeiro rendimento aos cotistas. O montante remanescente da aplicação será resgatado no mês de Março de 2014 para que seja pago o segundo rendimento aos cotistas do FII

Uma parcela equivalente a 64% desse recurso será aplicada em Janeiro de 2014, sob um rendimento de 0,69%a.m., remuneração equivalente a 90% do CDI (9,5%a.a.). Essa parcela de 64% sofrerá resgates mensais a partir de Março de 2014 para que sejam pagos os rendimentos mensais aos cotistas

O procedimento de aplicação aqui descrito será utilizado nos 3 primeiros anos do Fundo.

1.2.1.1.3 Terceira Aplicação

A partir do quarto ano de operação do FII considerou-se, de maneira conservadora, que os investimentos serão realizados a uma taxa de 0,53%a.m., que corresponde a taxa anual de 7,25%a.a., menor taxa de juros básicos já observado no Brasil.

1.2.2 Valor da Oferta

O valor total da oferta, que é composto pela aquisição do ativo e pelos custos de instituição e distribuição do fundo será em números redondos de R\$ 763.000.000,00.

1.2.2.1 Aquisição do Ativo

O valor da aquisição de 100% do ativo será equivalente ao valor de venda do ativo, que foi previamente acordado entre o vendedor e o comprador, e os custos com ITBI, Registro e Escritura.

A aquisição dos ativos contempla os seguintes custos:

Aquisição do Ativo	
Descrição	Custo
Ativo	-729.226.888,86
ITBI	-5.146.380,00
Registros	-490.000,00
Escritura	-45.000,00
Total Aquisição	-R\$ 734.908.268,86

**Custo Estimado*

Os valores de ITBI, Premio por antecipação dos CRIs, Registros e Escritura foram estimados pelo solicitante e informados a Colliers que adotou como informações válidas.

O valor pago ao vendedor corresponderá ao valor acordado entre as partes, deduzidos os custos referentes à quitação de dois CRIs (Certificado de Recebíveis imobiliários) lastreados pelo imóvel.

O valor para quitação dos CRIs foi estimado em **R\$ 341.190.531,09**. Portanto o valor pago ao vendedor será de **R\$ 388.066.373,77**.

1.2.2.2 Custos de Estruturação e Distribuição

Conforme informações do solicitante, os custos referentes à colocação do FII correspondem a 3,5% do PL (Patrimônio Líquido) do FII.

- Estruturação e Distribuição: R\$ 26.705.000,00 (3,5% sobre o valor da Oferta do FII);

1.2.2.3 Custos de Emissão

Os custos de Emissão do FII foram estimados conforme tabela abaixo:

Custos Estimados de Emissão	
Descrição	Custo
Assessoria Legal	-300.000,00
Taxa Anbima	-75.600,00
Publicações	-300.000,00
Registro CVM	-82.870,00
BM&F Bovespa	-7.700,00
Outros	-341.905,00
BM&FBOVESPA distribuição e liquidação	-276.045,00
Total	-R\$ 1.384.120,00

*Custo Estimado

1.2.3 Despesas Recorrentes do FII

1.2.3.1 Despesas Operacionais Gerais

As despesas operacionais do FII, conforme estimativas do contratante são as seguintes:

Estimativa das Despesas Recorrentes do Fundo		
Demais Despesas	Custo	Periodicidade
Bovespa	-641,67	Mensal
Auditoria	-5.000,00	Mensal
Laudo Reavaliação	-2.608,33	Mensal
Outros	-2.083,33	Mensal
Fiscalização CVM	-10.800,00	Trimestral
Total	-R\$ 21.133,33	

As despesas recorrentes consideradas no estudo de viabilidade do FII e seus respectivos valores foram estimados pelo solicitante, e consideradas de forma mensalizada. Apenas a despesa com Fiscalização CVM foi considerada de forma trimestral.

1.2.3.2 Taxa de Administração, Gestão e Custódia.

A taxa anual de Administração Gestão e Custódia do FII foi projetada a razão de 0,20% sobre o valor da primeira emissão de cotas do FII e corresponde ao valor de R\$ 1.526.000,00 por ano.

A exemplo das demais despesas operacionais do FII, as despesas com taxa de administração foram consideradas de forma mensalizada no fluxo.

1.2.4 Fundo de Reserva

Conforme informado pelo solicitante, estimou-se o provisionamento de caixa a ser utilizada como Fundo de Reserva a 1,0% do resultado líquido do FII.

1.2.5 Simulação de Venda Líquida

Apesar de o FII ter duração ilimitada, na simulação financeira feita a seguir foi considerado o retorno eventual das cotas compradas na emissão e a venda das mesmas ao final do 24º ano.

Para tanto, foi utilizada uma taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) de 8,00% ao ano sobre a receita operacional do 24º ano.

1.2.6 Inflação

Todas as taxas apresentadas neste laudo são nominais e se baseiam na projeção inflacionária de 6,00% ao ano, conforme relatório Focus.

1.2.7 Viabilidade

A seguir, a simulação financeira anual do FII ao longo de 24 anos a partir da aquisição do ativo e emissão das cotas:

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Em Milhões	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
RECEITAS OPERACIONAL													
Recebimento de aluguel	59.805	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332	96.812	102.620	108.778	
Receita Operacional	59.805	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332	96.812	102.620	108.778	
RECEITA FINANCEIRA													
Distribuição caixa (receita financeira)	8.485	1.886	1.846	1.293	1.096	1.162	1.234	1.311	1.392	1.479	1.570	1.667	
Receita Financeira	8.485	1.886	1.846	1.293	1.096	1.162	1.234	1.311	1.392	1.479	1.570	1.667	
DESPESAS RECORRENTES													
Taxa de Administração, Gestão e Custódia	-127	-1.541	-1.634	-1.732	-1.836	-1.946	-2.063	-2.186	-2.317	-2.457	-2.604	-2.760	-2.926
Bovespa	-1	-8	-8	-9	-9	-10	-10	-11	-12	-12	-13	-14	-15
Auditoria	-5	-61	-64	-68	-72	-77	-81	-86	-91	-97	-102	-109	-115
Fiscalização CVM		-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43
Laudos Reavaliação	-3	-32	-34	-36	-38	-40	-42	-45	-48	-50	-53	-57	-60
Outros	-2	-25	-27	-28	-30	-32	-34	-36	-38	-40	-43	-45	-48
Fundo de Reserva		-581	-617	-654	-694	-702	-744	-789	-836	-886	-940	-996	-1.056
Total de Despesas Operacionais	-138	-2.291	-2.427	-2.570	-2.722	-2.849	-3.017	-3.196	-3.385	-3.586	-3.798	-4.024	-4.262
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	-138	66.000	62.998	66.628	69.964	70.591	74.828	79.323	84.088	89.139	94.492	100.167	106.182
VALOR DA OFERTA													
Ativo		-388.066											
Pagamento do CRI	-341.191												
Custo Iniciais	-33.771												
VALOR DA OFERTA	-374.962	-388.066											
Simulação Venda													
Tributação ganho de capital													
Outras Receitas													
FLUXO DE CAIXA	-375.100	-322.067	62.998	66.628	69.964	70.591	74.828	79.323	84.088	89.139	94.492	100.167	106.182
Dividendos	66.000	62.998	66.628	69.964	70.591	74.828	79.323	84.088	89.139	94.492	100.167	106.182	
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	66.000	62.998	66.628	69.964	70.591	74.828	79.323	84.088	89.139	94.492	100.167	106.182	
YIELD ANUAL NOMINAL	8,65%	8,26%	8,73%	9,17%	9,25%	9,81%	10,40%	11,02%	11,68%	12,38%	13,13%	13,92%	



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

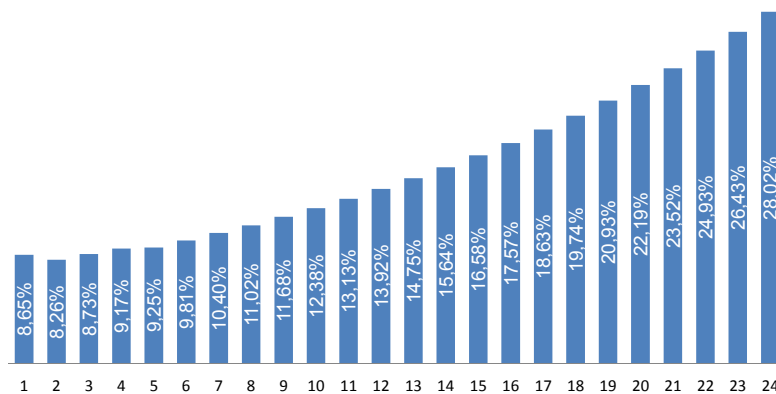
Em Milhões	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23	Ano 24
RECEITAS OPERACIONAL												
Recebimento de aluguel	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	218.882
Receita Operacional	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	218.882
RECEITA FINANCEIRA												
Distribuição caixa (receita financeira)	1.770	1.879	1.994	2.116	2.246	2.383	2.529	2.684	2.847	3.021	3.205	3.459
Receita Financeira	1.770	1.879	1.994	2.116	2.246	2.383	2.529	2.684	2.847	3.021	3.205	3.459
DESPESAS RECORRENTES												
Taxa de Administração, Gestão e Custódia	-3.101	-3.287	-3.485	-3.694	-3.915	-4.150	-4.399	-4.663	-4.943	-5.240	-5.554	-5.832
Bovespa	-16	-17	-18	-19	-20	-21	-22	-24	-25	-26	-28	-29
Auditoria	-122	-129	-137	-145	-154	-163	-173	-183	-194	-206	-218	-229
Fiscalização CVM	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43	-43
Laudo Reavaliação	-64	-67	-71	-76	-80	-85	-90	-96	-101	-107	-114	-120
Outros	-51	-54	-57	-61	-64	-68	-72	-76	-81	-86	-91	-96
Fundo de Reserva	-1.119	-1.186	-1.257	-1.333	-1.413	-1.498	-1.588	-1.683	-1.784	-1.891	-2.004	-2.125
Total de Despesas Operacionais	-4.516	-4.784	-5.068	-5.370	-5.690	-6.028	-6.388	-6.768	-7.172	-7.600	-8.053	-8.474
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	112.558	119.317	126.481	134.076	142.126	150.658	159.703	169.290	179.453	190.226	201.644	213.867
VALOR DA OFERTA												
Ativo												
Pagamento do CRI												
Custo Iniciais												
VALOR DA OFERTA												
Simulação Venda												2.736.026
Tributação ganho de capital												-397.436
Outras Receitas												2.338.590
FLUXO DE CAIXA	112.558	119.317	126.481	134.076	142.126	150.658	159.703	169.290	179.453	190.226	201.644	2.552.456
Dividendos	112.559	119.317	126.482	134.076	142.126	150.658	159.703	169.291	179.453	190.226	201.645	213.808
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS	112.559	119.317	126.482	134.076	142.126	150.658	159.703	169.291	179.453	190.226	201.645	213.808
YIELD ANUAL NOMINAL	14,75%	15,64%	16,58%	17,57%	18,63%	19,74%	20,93%	22,19%	23,52%	24,93%	26,43%	28,02%

Considerando os anos de vigência do FII, o cotista tem o seguinte fluxo financeiro (nominal):

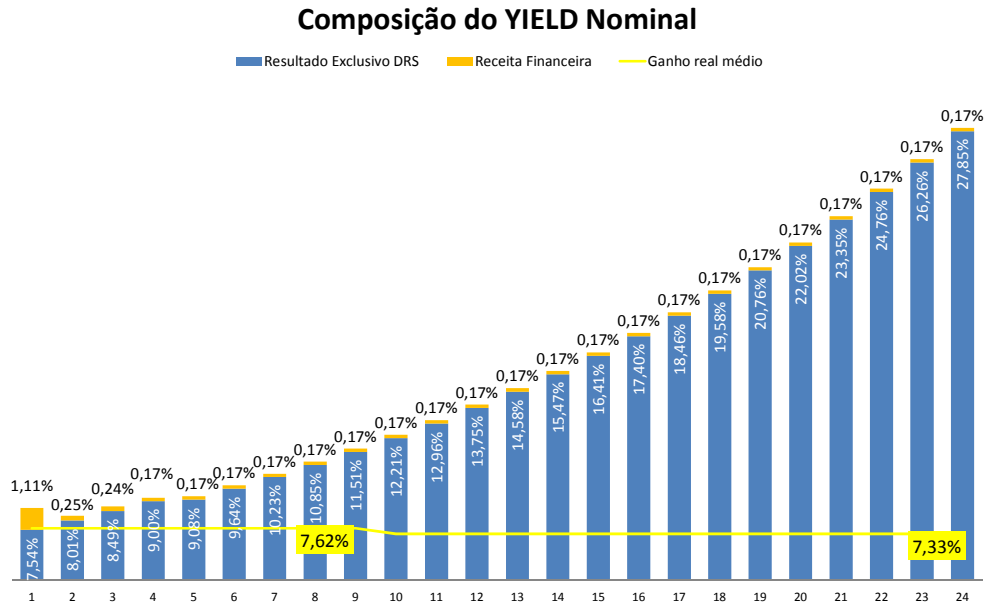
TIR NOMINAL				
Ano	Instituição	Fluxo Anual	Perpetuidade	CF
Ano 0	-763.000.000			-763.000.000
Ano 1		65.999.500		65.999.500
Ano 2		62.998.015		62.998.015
Ano 3		66.627.613		66.627.613
Ano 4		69.963.767		69.963.767
Ano 5		70.590.733		70.590.733
Ano 6		74.828.480		74.828.480
Ano 7		79.323.450		79.323.450
Ano 8		84.088.118		84.088.118
Ano 9		89.138.667		89.138.667
Ano 10		94.492.248		94.492.248
Ano 11		100.167.045		100.167.045
Ano 12		106.182.329		106.182.329
Ano 13		112.558.530		112.558.530
Ano 14		119.317.303		119.317.303
Ano 15		126.481.602		126.481.602
Ano 16		134.075.760		134.075.760
Ano 17		142.125.567		142.125.567
Ano 18		150.658.362		150.658.362
Ano 19		159.703.125		159.703.125
Ano 20		169.290.574		169.290.574
Ano 21		179.453.270		179.453.270
Ano 22		190.225.728		190.225.728
Ano 23		201.644.533		201.644.533
Ano 24		213.807.591	2.338.589.767	2.552.397.358
			TIR a.a.	13,06%

O gráfico a seguir ilustra a remuneração anual (*yield*), calculada com base na soma dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses em comparação ao Patrimônio Líquido do FII:

YIELD Anual Nominal Estimado



O gráfico abaixo ilustra a composição do YIELD Anual Nominal Estimado e o ganho real médio do investidor durante cada fase do contrato de DRS:



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

2 ENCERRAMENTO

Este trabalho é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

O presente relatório é composto por 12 (doze) páginas e 1 (um) anexo.

São Paulo, 10 de Outubro de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Paula Cristina Alonso Casarini

CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica | Gerente

Valuation & Advisory Services



Edoardo Dalla Fina

Coordenador

Valuation & Advisory Services

ANEXO 1 AVALIAÇÃO DO ATIVO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

14





Laudo de Avaliação

UNIVERSIDADE PETROBRÁS

ELABORADO PARA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

AGOSTO DE 2013

LAUDO 2.848/13

INDICE

1 INTRODUÇÃO.....	3
1.1 <i>Solicitante</i>	3
1.2 <i>Objeto</i>	3
1.3 <i>Área</i>	3
1.4 <i>Data de Referência</i>	3
1.5 <i>Finalidade da Avaliação</i>	3
2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
3 VISTORIA.....	5
4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
4.1 <i>Aspectos de Localização</i>	5
4.2 <i>Equipamentos Urbanos e Comunitários</i>	5
4.3 <i>Atividades Existentes no Entorno</i>	6
4.4 <i>Localização</i>	6
5 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	10
5.1 <i>Empreendimento</i>	13
5.2 <i>Características Técnicas</i>	15
5.2.1 <i>Gerais</i>	15
5.2.2 <i>Ar Condicionado</i>	15
5.2.3 <i>Elétrica</i>	15
5.2.4 <i>Hidráulica / Combate a Incêndio / Gás</i>	16
5.2.5 <i>Heliporto</i>	16
5.2.6 <i>Pavimento Tipo</i>	16
5.3 <i>Relatório Fotográfico</i>	17
6 AVALIAÇÃO DO ATIVO.....	24
6.1 <i>Premissas</i>	24
6.1.1 <i>Contrato de Direito Real de Superfície</i>	24
6.1.2 <i>Receita</i>	24
6.1.3 <i>Despesas</i>	25
6.2 <i>Resultado Líquido Operacional</i>	25
6.3 <i>Simulação de Venda Líquida</i>	25
6.4 <i>Inflação</i>	25

6.5	<i>Valor do Empreendimento</i>	25
6.5.1	Análise de Sensibilidade	26
7	TERMO DE ENCERRAMENTO	27

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



1 INTRODUÇÃO

1.1 Solicitante

Caixa Econômica Federal

1.2 Objeto

Empreendimento comercial com contrato de **DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE (DRS)** em vigência localizado na Rua Júlio do Carmo, 323 no bairro Cidade Nova na cidade do Rio de Janeiro.



1.3 Área

Área do Terreno: 6.059 m²

Área Total Construída: 51.559 m²

Área Privativa: 36.577 m²

Área conforme quadro de áreas fornecido pelo contratante.

1.4 Data de Referência

Agosto de 2013

1.5 Finalidade da Avaliação

Determinação do Intervalo de Valor de Mercado do Empreendimento com base no contrato de DRS vigente.

A propriedade teve seu valor de venda determinado pela aplicação do Método da Renda com a utilização de Fluxo de Caixa descontado:

Em números redondos o intervalo de valor do empreendimento para o mês de Agosto de 2013 é:

Intervalo de Valor do Empreendimento

Valor inferior - **R\$ 705.500.000,00** (Setecentos e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Valor Superior - **R\$ 752.200.000,00** (Setecentos e cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais)

Agosto de 2013

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de Julho de 2013.

Considerou-se que os dados fornecidos para a realização dessa avaliação são válidos e verídicos, razão pela qual não foram auditados.

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 encontrem-se, corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Os signatários não assumem 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.

Ressalta-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.

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.

Não fizemos nenhuma investigação independente ou de qualquer outra forma verificamos o histórico e projeção dos dados fornecidos e não expressamos opinião ou oferecemos qualquer forma de auditoria a respeito da veracidade ou completude destas informações. Nenhuma auditoria, mesmo limitada, foi realizada. Consideramos as informações fornecidas como verdadeiras e relevantes.

Portanto, a Colliers não aceitará nenhuma responsabilidade por nenhum erro ou omissão relacionados às informações fornecidas. Adicionalmente, o contratante entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados pode afetar materialmente nossa análise e recomendações.

As informações financeiras projetadas utilizadas em nosso trabalho são baseadas em circunstâncias correntes e tratadas como as condições mais prováveis de que se realizem. É possível que alguns eventos e circunstâncias não ocorram conforme o esperado. Portanto, os resultados atuais durante o período de projeção serão quase sempre diferentes daqueles evidenciados no futuro e tais diferenças podem vir a ser substanciais.

Como nossa conclusão está baseada em projeções, nós não expressamos opinião sobre a possibilidade de ocorrências destas estimativas.

Deve ser salientado que parte da informação é prospectiva, assim ostenta incerteza inerente aos dados estimados. Os números realizados podem diferir, eventualmente, de forma significativa, a partir da informação utilizada na projeção.

Esta avaliação é independente e livre de quaisquer vantagens ou envolvimento das pessoas que realizaram os serviços.

3 VISTORIA

Toda a área deste imóvel foi devidamente visitada. Entretanto, todas as inspeções caracterizaram-se por levantamentos visuais.

Foram realizadas ainda análises na circunvizinhança de forma a enquadrar as características do imóvel ao contexto urbano e mercadológico ao qual pertence. Para tanto foram estudados aspectos de localização, físicos, econômicos, de infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários e de serviços à população.

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 Aspectos de Localização

Endereço	:	Rua Júlio do Carmo, 323
Município – Estado	:	Rio de Janeiro- RJ
Densidade de Ocupação	:	Alta
Padrão Econômico	:	Médio
Categoria de Uso Predominante	:	Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária	:	Em Valorização
Vocação	:	Comercial
Acessibilidade	:	Muito Boa

4.2 Equipamentos Urbanos e Comunitários

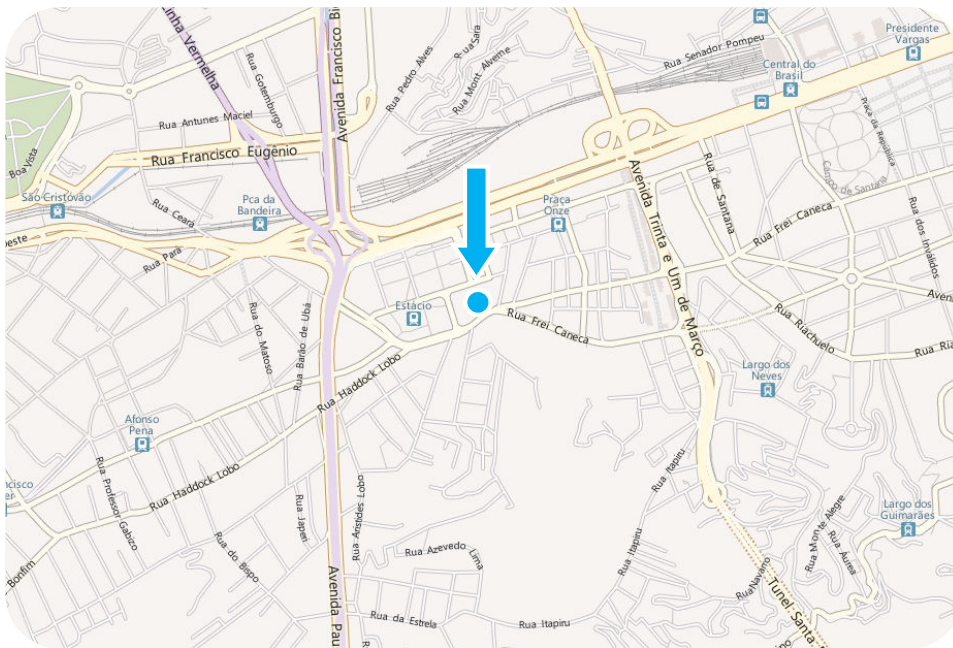
Rede de Água	:	Existente
Coleta de Lixo	:	Existente
Energia Elétrica	:	Existente
Esgoto Pluvial	:	Existente
Esgoto Sanitário	:	Existente
Arborização	:	Existente

Iluminação Pública : Existente
Pavimentação : Existente
Telefone : Existente

4.3 Atividades Existentes no Entorno

Comércio : Em até 500 m
Escola : Em até 1 km
Serviços Médicos : Em até 1 km
Recreação e Lazer : Em até 1 km
Correio : Em até 500 m
Agências Bancárias : Em até 500m
Transporte : Em até 100 m

4.4 Localização



Mapa 1 - Localização

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 1 - Vista aérea da região



Figura 2 - Vista aérea 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 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 3 - Rua Neri Pinheiro com imóvel à esquerda



Figura 4 - Rua Ulisses Guimarães com imóvel à direita

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 5 - Rua Ulisses Guimarães com Imóvel à esquerda



Figura 6 - Rua Visc. Duprat com imóvel à direita

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

4.5 Bairro Cidade Nova

O bairro da Cidade Nova, de classe média e média-baixa, localizado na área central da cidade, tem origem da chegada da família real ao Brasil, no início do século XIX, pois servia de passagem para as zonas rurais da Tijuca e São Cristóvão. Por ser uma região de mangue, sofreu diversos aterros até atingir sua configuração atual. No século XX, a região possuía perfil de ocupação composto tipicamente por vilas operárias, que ao longo dos anos foram se degradando.

Na década de 70 a construção da sede administrativa da Prefeitura, o edifício Centro Administrativo São Sebastião, e na seqüência uma série de intervenções urbanísticas alteraram por completo o perfil da região. Uma longa seqüência de desapropriações possibilitou a construção de duas linhas de metrô no bairro e a construção do primeiro “porto de telecomunicações” da América Latina: o Teleporto, que dotou a região com a mais moderna infraestrutura de comunicações da época e o primeiro edifício inteligente da cidade.

Hoje a região abriga grandes empreendimentos, como a Universidade Petrobrás, a nova sede da Cedae e o Centro de Operações Rio, parte integrante das preparações para as Olimpíadas de 2016.

5 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

No segundo trimestre de 2013 foram entregues no Rio de Janeiro cerca de 61 mil m² de inventário. Aproximadamente 84% deste total refere-se à Barra da Tijuca, região que se consolida cada vez mais como um dos vetores de crescimento do mercado carioca. Nenhum empreendimento foi entregue no Centro nesse mesmo período.

Atualmente o Centro concentra a maior parte do inventário da Cidade do Rio de Janeiro, em segundo aparece a Barra da Tijuca que com a entrega do novo inventário passa a representar 32% do inventário total. As regiões do Botafogo, Copacabana, Flamengo e Leblon/Ipanema, que compõe à Zona Sul, juntas representam 20%. A região do Porto passa por um processo de revitalização e já é considerado o maior vetor de crescimento do mercado.

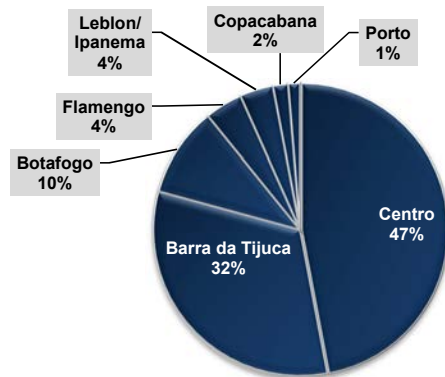


Gráfico 1 - Distribuição do inventário

O maior percentual de disponibilidade está na região do Porto, com 54,4%, explicado pela sensibilidade em razão do pequeno inventário. Comparando ao período anterior, apenas o Centro apresentou uma leve queda na taxa de disponibilidade, as demais regiões apresentam aumento na taxa.

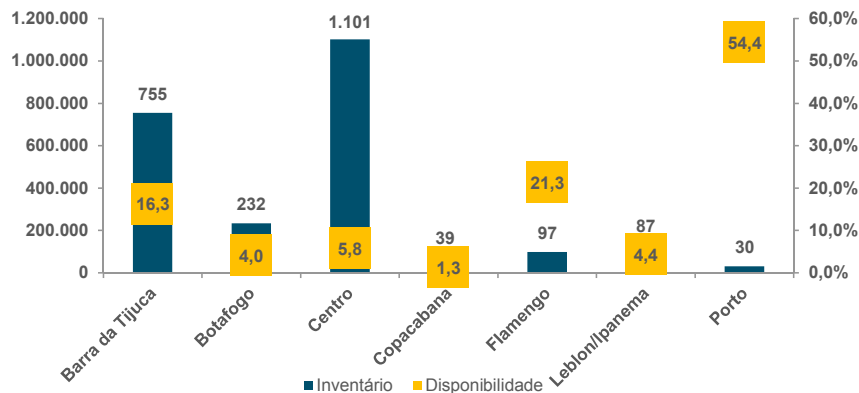


Gráfico 2 - Inventário Existente x Taxa de Disponibilidade, classe A+, A e B, 2º trim. 2013.

Apesar do aumento na taxa de disponibilidade, em comparação ao trimestre passado os preços pedidos no Rio de Janeiro tiveram uma alta de 9,3%. Esse aumento pode ser explicado principalmente pelas devoluções de áreas nas regiões que compõe a Zona Sul e que possuem o maior preço pedido de mercado.

A região do Leblon/Ipanema continua com preço pedido mais alto da cidade, seguido pela região de Botafogo. Essas regiões apresentam pouca disponibilidade de espaços o que faz com que o preço pedido apresente-se mais alto quando comparado as demais regiões.



Gráfico 3 - Preço Médio Pedido de Locação (R\$/m²/mês), 2º trim. 2013.

O gráfico abaixo mostra os preços mínimos e máximos pedidos por classe:

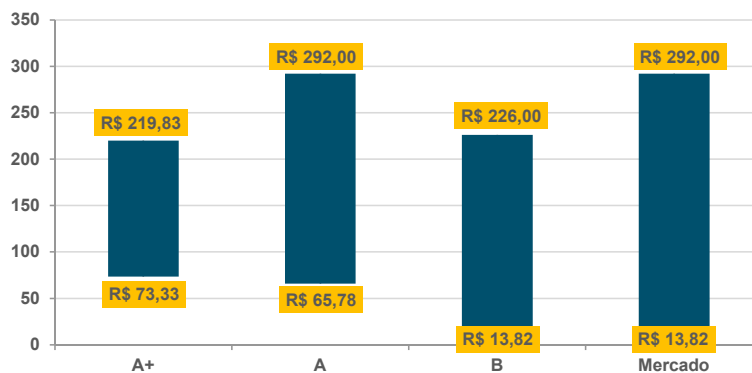


Gráfico 4 Preço Mínimo e Máximo Pedido de Locação, 2º trim. 2013.

O Exclusivity Business Center, edifício Classe A localizado na região do Leblon/Ipanema, tem o preço pedido de locação mais alto de toda amostra, R\$292,00/m². O edifício classe A+ com maior preço pedido é o Ventura Corporate Tower, localizado no Centro, com valor de R\$ 219,83/m².

Essa inversão de valores pode ser explicada pela região em que se encontram os edifícios. A região Leblon/Ipanema não possui edifícios classe A+, no entanto, o inventário classe A existente é muito pequeno e o equilíbrio entre oferta e demanda acarreta em aumento de

preços. Diferente a região do Centro oferece uma diversidade maior de edifícios A+, equilibrando a oferta e demanda, bem como os preços.

Apenas as regiões da Barra da Tijuca, Centro e Flamengo possuem edifícios da classe A+. O Centro possui atualmente 9 edifícios classe A+, são eles: Centro Empresarial Senado, Edifício Galeria, Porto Brasilis, Ventura Corporate Tower e Virtus Corporate Office. O maior preço de locação pedido é no Ventura Corporate e o menor está no Edifício Galeria.

Na região do Flamengo há apenas o Edifício Manchete, já a Barra da Tijuca é onde se concentra o maior volume de empreendimentos. O Barra Business Center tem o maior preço pedido e o Mario Henrique Simonsen o menor preço.



Gráfico 5 - Preço Mínimo e Máximo Pedido de Locação, classe A+, 2º trim. 2013.

6 CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

6.1 Empreendimento

O Edifício Petrobras, onde está instalada a Universidade Petrobrás, entregue no ano de 2007 está localizado na Cidade Nova no Rio de Janeiro, bairro de convergência entre o centro e a zona norte da cidade, na proximidade do tradicional bairro Estácio, e da Av. Presidente Getúlio Vargas, entre as estações do metrô Praça Onze e Estácio.

Com mais de 51 mil metros quadrados construídos em um terreno de aproximadamente 6 mil metros quadrados, o edifício é composto por nove pavimentos tipos de aproximadamente 3,8mil metros quadrados de área privativa e que abrigam dois conjuntos por pavimento e conta ainda com três subsolos que abrigam cerca de 380 vagas de estacionamento.

Nas edificações contemporâneas corporativas a iluminação artificial dos ambientes em conjunto com o sistema de condicionamento artificial é responsável por grande parte do consumo de energia. Em linha com as tendências de redução de custo de ocupação e maior conscientização ambiental, o Conceito Day Light busca através da associação de dispositivos mais eficazes e um projeto arquitetônico que prioriza o aproveitamento da iluminação e ventilação natural, proporcionar maior eficiência energética, resultando por fim, em um menor custo de manutenção por m² e maior competitividade para o imóvel em relação ao mercado.

6.2 Características Técnicas

6.2.1 Gerais

Item	Características
Acabamento de Fachada:	Fachadas em pele de vidro anodizada com alto desempenho energético. Fachada Sul e Leste foram construídas com blindagem com proteção balística nível III
Tipo de Piso da Garagem:	Concreto liso desempenado com pintura de demarcação de vagas
Ar Condicionado no Lobby:	Sim
Acabamento do Lobby:	Piso: Granito I Paredes: Granito I Forro: Gesso
Pé direito do Lobby:	6,5 m
# de Elevadores Sociais:	10 elevadores sociais e 2 elevadores dos subsolos ao térreo
# Elevadores de Serviço:	02 elevadores de serviço
# de elevadores ligados ao gerador:	Todos

6.2.2 Ar Condicionado

Item	Características
Tipo de sistema:	Expansão Indireta (Água Gelada)
Carga Térmica Disponível:	1.440 TR's
Faixa de Temperatura de Projeto:	TBU: 24 +/- 2°C
Controles de Ar Condicionado:	VAV pelo Piso
Máquinas do andar instaladas:	Condicionadores tipo Fan-Coils
Números de Máquinas/andar:	07 Fan-Coils
Carga Térmica /máquina:	18,6 TR
Potência/máquina:	7,5 CV

6.2.3 Elétrica

Item	Características
Tensão de Entrada:	13.8 KV
Potência Instalada:	6.000 KVA
Número de Ses e transformadores:	2 Ses e 4 Trafos
Gerador para áreas comuns:	Sim
Potencia do Gerador:	2 x 450 Kva e 1 x 100 KVA
Combustível:	Diesel
Sistemas alternativos de energia:	No-Break's (Sistemas Essenciais)

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

6.2.4 Hidráulica / Combate a Incêndio / Gás

Item	Características
Reserva de Água:	770 m³
Reserva de Incêndio:	91 m³
Potencia das bombas de água:	2 x 1 CV para água tratada, 2 x 20 CV de água bruta 2 x de água potável, 4 x 1 CV de água bruta, 2 x 2 CV de água bruta
Potencia das Bombas SPK e HD:	2 x 60CV e 1 X 6,0 CV
Reaproveitamento de água de chuva:	Sim
Cinçessionária / Fornecedor de gás:	Sim

6.2.5 Heliporto

Item	Características
Heliporto Homologado:	Sim
Acesso Heliporto (Escada/elevador):	Escada
Capacidade do Heliporto:	5 Toneladas
Dimensão:	21 x 21 m

6.2.6 Pavimento Tipo

Item	Características
Acabamento do Hall do andar:	Piso: Granito Paredes: Pintura Forro: Gesso
Sobrecarga da laje:	550 kgf/m²
Pé direito livre:	2,8 m
Altura do piso elevado:	25 cm
Tipo de Forro:	Acústico Modulado
Sprinklers:	Sim
Detector de Fumaça:	Sim
Tipo de Luminária:	Embutida e de sobrepor 2x36w
Número de Banheiros por andar:	6

6.3 Relatório Fotográfico



Figura 7 - Fachada do edifício



Figura 8 - Hall de acesso ao edifício

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 9 - Pavimento Térreo



Figura 10 – Auditório

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 11 - Sala de Conferências



Figura 12 - Sala de Treinamento

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 13 - Corredor interno do pavimento tipo



Figura 14 - Sala de aula com parede retrátil



Figura 15 – Terraço



Figura 16 - Chillers de ar condicionado

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 17 - Casa de máquina dos elevadores



Figura 18 - Sala dos geradores

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.



Figura 19 – Heliporto



Figura 20 - Placas de captação solar

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

7 AVALIAÇÃO DO ATIVO

O presente capítulo elenca as premissas utilizadas para a avaliação do ativo através do fluxo de caixa descontado gerado com base no contrato de Direito Real de Superfície vigente no empreendimento a partir de Agosto de 2013.

A análise mostra um cenário em que o intervalo de valor do empreendimento decorre de um conjunto particular de fatores, tais como o posicionamento dos empreendedores, o risco associado ao desempenho futuro do empreendimento, as próprias condições macroeconômicas da região e do país e da expectativa de retorno de eventuais compradores (percepção de risco e consequente retorno). Esses fatores consideram a conjuntura atual do País.

7.1 Premissas

7.1.1 Contrato de Direito Real de Superfície

O empreendimento avaliando conta com um contrato de **DRS** (Direito Real de Superfície) firmado entre a Petrobrás Distribuidora S.A (Superficiária) e a Confidere Imobiliária e Incorporadora Cidade Nova (proprietária).

Vigência do Contrato:

O CONTRATO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE COM A PETROBRAS TEM VIGÊNCIA DE 15 (QUINZE) ANOS, A CONTAR DE 5 DE OUTUBRO DE 2007, VENCENDO, PORTANTO, EM 05 DE OUTUBRO DE 2022. O MESMO PODERÁ NÃO SER RENOVADO, SENDO QUE, CASO SEJA, A PETROBRAS TERÁ A OPÇÃO POR RENOVÁ-LO POR MAIS 8 (OITO) ANOS, 10 (DEZ) ANOS OU 15 (QUINZE) ANOS.

Cessão do Direito de Superfície:

Através de um acordo de cessão firmado em Junho de 2008, a Petrobrás Distribuidora S.A. cedeu todos os direitos do DRS para a Petróleo Brasileiro S.A.. Cabendo à nova superficiária (Petróleo Brasileiro S.A.) todos os direitos e deveres acordados no contrato DRS.

7.1.2 Receita

As receitas do empreendimento são oriundas da execução do contrato de DRS vigente no empreendimento e o pagamento do valor de locação é efetuado anualmente nos meses de Janeiro.

O último valor pago pela superficiária, no mês de Janeiro de 2013, foi de **R\$ 57.256.095,95**. Para a obtenção do valor de locação na data base do estudo, o valor do último pagamento foi acuado através do índice IGP-M. O valor atual de locação obtido para data base do estudo é de **R\$ 59.942.450,26**, que corresponde ao unitário de **R\$ 136,57 / m²** de área privativa.

Considerou-se, conforme contrato de DRS vigente, que a partir do ano de 2018 o valor pago anualmente à proprietária sofrerá uma redução de 4% em relação ao valor pago nos anos anteriores.

Segundo Contrato:

Após término do 1º contrato no mês de Setembro de 2022, foi considerado de forma conservadora que o mesmo será renovado por mais 15 anos tendo seu termino previsto para o mês de Setembro de 2037, mantendo-se o valor locativo no mesmo patamar.

7.2 Resultado Líquido Operacional

O resultado líquido operacional do empreendimento corresponde à diferença entre o total de receitas, o total de despesas.

Conforme contrato de DRS, as despesas de manutenção do ativo são de responsabilidade da Superficiência portanto, o resultado líquido do ativo corresponderá ao total de receitas.

7.3 Simulação de Venda Líquida

Ao término do período de análise foi simulada a venda do empreendimento através da aplicação de taxa de capitalização de saída do investimento (*terminal cap rate*), fixada em 8,0% ao ano, calculada sobre a receita operacional do último ano do contrato.

Foi considerada ainda a comissão de venda no final do período de 1% sobre o valor de venda.

7.4 Inflação

Considerou-se nas projeções a incidência de inflação de 6,00% a.a., baseado no relatório Focus.

7.5 Valor do Empreendimento

O valor do ativo é equivalente ao Valor Presente Líquido do fluxo de caixa da execução do contrato de DRS vigente no empreendimento.

A taxa de desconto é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de risco resultante da consideração do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco de contrato.

O investimento de baixo risco justifica um retorno base de um possível empreendedor consideraria em um investimento de baixo ou nenhum risco.

O risco de propriedade considera os riscos referentes à edificação, riscos como alteração no entorno imediato, possíveis fatores que tornem o edifício obsoleto, etc.

O risco de contrato refere-se à qualidade do inquilino e das características do contrato.

Em números redondos o intervalo de valor do empreendimento na data base Agosto de 2013:

Intervalo de Valor do Empreendimento

Valor inferior - **R\$ 705.500.000,00** (Setecentos e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Valor Superior - **R\$ 752.200.000,00** (Setecentos e cinquenta e dois milhões e duzentos mil reais)

Agosto de 2013

7.5.1 Intervalo de Valor

Para mostrar a sensibilidade do valor do ativo diante da variação da Taxa de Desconto e do *Terminal Cap* considerados na avaliação, simulamos diferentes cenários.

O quadro abaixo demonstra a sensibilidade do valor do ativo variando-se a taxa de deságio (taxa de desconto) e o *Terminal Cap*:

		TAXA DE DESCONTO		
		14,25%	14,50%	14,75%
TERMINAL CAP	7,5%	R\$ 752.200.000,00	R\$ 734.700.000,00	R\$ 717.900.000,00
	8,0%	R\$ 744.900.000,00	R\$ 727.800.000,00	R\$ 711.300.000,00
	8,5%	R\$ 738.500.000,00	R\$ 721.700.000,00	R\$ 705.500.000,00

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 27 (vinte e sete) páginas e 01 (um) anexo.

São Paulo, 14 de Agosto de 2013.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874



Paula Cristina Alonso Casarini

CREA 5.060.339.429

Responsável Técnica | Gerente

Valuation & Advisory Services



Edoardo Dalla Fina

Coordenador

Valuation & Advisory Services

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

27



ANEXO – 1

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO



Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

28

Em milhões	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
RECEITAS												
Aluguel - Contrato Existente		59.942	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332		
Aluguel - Novo Contrato											96.812	102.620
Total Receitas		59.942	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332	96.812	102.620
INVESTIMENTOS												
Fundo de Reposição de Ativo												
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO		59.942	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332	96.812	102.620
PERPETUIDADE												
Venda Residual / Perpetuidade												
Comissão de Venda												
Simulação de Venda Líquida												
FLUXO DE CAIXA		59.942	63.539	67.351	71.392	72.343	76.684	81.285	86.162	91.332	96.812	102.620

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 522 offices throughout more than 62 countries worldwide.

Em milhões	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
RECEITAS													
Aluguel - Contrato Existente													
Aluguel - Novo Contrato	108.778	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	218.882
Total Receitas	108.778	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	218.882
INVESTIMENTOS													
Fundo de Reposição de Ativo													
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	108.778	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	218.882
PERPETUIDADE													
Venda Residual / Perpetuidade													2.736.026
Comissão de Venda													-27.360
Simulação de Venda Líquida													2.708.666
FLUXO DE CAIXA	108.778	115.304	122.223	129.556	137.329	145.569	154.303	163.561	173.375	183.778	194.804	206.493	2.927.548



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)