

## **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

### **REGULAMENTO**

**Art. 1º** - O **BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**, doravante designado **FUNDO**, é regulamentado pela Lei nº 8.668, de 25/06/93 e alterações posteriores, pela Instrução CVM nº 472, de 31/10/08, constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo administrado pela **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 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 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, doravante designada, simplesmente, **ADMINISTRADORA**.

**Parágrafo Único** - O **FUNDO** terá prazo indeterminado de duração.

#### **DO PÚBLICO ALVO E DO PERFIL DO FUNDO**

**Art. 2º** - O **FUNDO** é destinado a pessoas físicas e jurídicas com objetivo de investimento de longo prazo, remunerado a partir da locação de imóveis comerciais conforme descrito no Anexo I deste Regulamento.

#### **DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** tem por objeto a aquisição e a gestão patrimonial exclusivamente dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Regulamento, destinados à locação, doravante designados simplesmente de **Patrimônio Imobiliário**.

§ 1º - A aquisição dos imóveis pelo **FUNDO** visa proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente do recebimento de receitas de aluguel das unidades comerciais dos imóveis, nos termos dos contratos de locação celebrados.

§ 2º - Os imóveis a serem adquiridos estão devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis de suas respectivas localidades e encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou hipotecas.

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** deverá gerir e administrar o **FUNDO** em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Art. 3º, observando a seguinte política de investimento:

**I** - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos de longo prazo, através da aquisição dos imóveis constantes do Anexo I, objetivando auferir receitas por meio de locação desses imóveis. A alienação dos imóveis só será realizada com fins de liquidação do **FUNDO**;

**II** - O **FUNDO** deverá alugar os imóveis do seu **Patrimônio Imobiliário**, sendo admitida a sublocação, a qual deverá ser formalizada em conformidade com as regras estabelecidas no contrato de locação respectivo;

**III** - A performance dos investimentos do **FUNDO** estará sujeita aos riscos inerentes aos contratos de locação dos imóveis, assim como a demanda por sua locação. A **ADMINISTRADORA**

**Excluído:** com o Banco do Brasil S.A., por período de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período.¶

**Excluído:** ¶

**Excluído:** § 2º - A aquisição será gravada com cláusula de retrovenda e exercida nos termos do art. 505 e seguintes do Código Civil e dos arts. 23, 24 e 25 deste Regulamento.¶

**Excluído:** 3

**Excluído:** para o Banco do Brasil S.A.

não é responsável por eventuais variações na performance do **FUNDO** decorrentes do risco de crédito do(s) locatário(s);

**IV** - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** poderá, observadas as prescrições legais aplicáveis, alienar ativos imobiliários integrantes do seu **Patrimônio Imobiliário** a qualquer um dos seus cotistas ou terceiros interessados;

**V** - Os recursos financeiros que temporariamente não estiverem investidos em empreendimentos imobiliários serão aplicados durante a vigência do contrato de locação de que trata o art. 3º deste Regulamento, no Banco do Brasil S.A., em renda fixa de acordo com o parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 5º** - O objeto do **FUNDO** e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no art. 38, § 3º deste Regulamento.

#### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 6º** - O **FUNDO** objetiva formar patrimônio mediante distribuição pública de emissão de 130.000 (cento e trinta mil) cotas.

**Parágrafo Único** - O **FUNDO** deverá ser constituído logo após a subscrição integral da emissão, cumprindo à **ADMINISTRADORA**, então, convocar a assembleia de que trata o artigo 4º, inciso III da Instrução CVM nº 205/94. O prazo máximo para realização da Assembleia Geral de Subscritores para constituição do **FUNDO** será de 20 (vinte) dias após o encerramento da colocação das cotas.

**Art. 7º** - As importâncias recebidas na integralização serão depositadas no Banco do Brasil S.A., em nome do **FUNDO**, e aplicadas pela **ADMINISTRADORA** em conformidade com o disposto no art. 4º, inciso VI, deste Regulamento.

**Parágrafo Único** – Se, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de concessão do registro de distribuição estabelecido pela CVM para a colocação das cotas, não ocorrer a subscrição da totalidade das cotas, o **FUNDO** não entrará em funcionamento, ficando a **ADMINISTRADORA** obrigada a liquidar as aplicações realizadas e ratear os recursos financeiros entre os subscritores, na proporção dos valores e prazos nos quais tenham sido integralizados.

**Art. 8º** - A emissão de cotas deverá ser totalmente distribuída no prazo que vier a ser estabelecido para a respectiva oferta, observado sempre o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da concessão do registro de distribuição de cotas pela CVM.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, efetuará, mediante oferta pública, a emissão composta de 130.000 (cento e trinta mil) cotas, em série única, tendo as cotas valor unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), totalizando R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), a serem integralizadas em moeda corrente ou em imóveis, na forma do art. 10 deste Regulamento.

Excluído: ¶

Formatado: Recuo: À esquerda: 0 cm

Excluído: IV - A **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá aceitar a permuta de imóvel pertencente ao seu **Patrimônio Imobiliário**, por outro pertencente ao patrimônio do Banco do Brasil, desde que comprovada a equivalência patrimonial do bem, mediante prévia avaliação, conforme estabelecido no parágrafo 4º do art. 45 e art. 12, ambos da Instrução CVM nº 472/08, e assegurados os rendimentos provenientes de sua locação. Uma vez aceita a permuta, a decisão deverá ser ratificada em Assembleia Geral.¶

Excluído: I

Excluído: 41

§ 1º - A distribuição da emissão será realizada no mercado de balcão não organizado por intermédio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários contratada pela **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - A subscrição será feita mediante assinatura do boletim individual de subscrição, que especificará as condições do negócio.

§ 3º - A não observância das condições de integralização constantes do boletim de subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do art. 13 da Lei nº 8.668/93. O subscritor que incorrer em inadimplemento ou mora ficará sujeito a efetuar a integralização pelo valor estabelecido, atualizado até a data em que ocorrer o pagamento, acrescido de juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% sobre esse mesmo valor.

§ 4º - As cotas subscritas e integralizadas na emissão primária farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização.

§ 5º - A critério da **ADMINISTRADORA**, poderá ser admitida a integralização de cotas subscritas em bens imóveis, observado o previsto no art. 11 da Instrução CVM nº 472/08, bem como o objeto e a política de investimento do **FUNDO**.

§ 6º - No caso de subscrição de cotas com imóveis, as integralizações serão procedidas mediante a lavratura do competente instrumento de transferência de bens a realizar-se até o 180º (centésimo octogésimo) dia contado do registro de distribuição de cotas pela CVM.

**Art. 10** - A emissão de cotas, no valor de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), tem por objetivo a aquisição de 2 (dois) imóveis de propriedade do Banco do Brasil S.A., que se encontram devidamente definidos e caracterizados no Anexo I, e o pagamento das despesas de constituição do **FUNDO**, distribuição das cotas e a formação da reserva especial do **FUNDO**, podendo receber outra destinação a critério da Assembleia Geral.

**Parágrafo Único** - O montante de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais) será integralizado em imóveis, conforme definido no *caput* deste artigo, e os R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais) em moeda corrente.

## **DOS AUMENTOS DO PATRIMÔNIO**

**Art. 11** - Encerrado o processo de distribuição da emissão de cotas, o **FUNDO** poderá, a qualquer tempo, mas desde que previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas e pela CVM, promover aumentos de seu patrimônio mediante novas emissões de cotas, com o fim exclusivo de captar recursos necessários ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma do patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º - As cotas objeto de qualquer nova emissão assegurarão a seus titulares direitos absolutamente iguais aos conferidos aos titulares das cotas já existentes.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas deverá fixar o preço de emissão das cotas a que se refere o presente artigo levando em consideração o valor patrimonial atualizado das cotas em circulação, observado o disposto no art. 16, as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou a sua cotação no mercado, se houver.

§ 3º - Nas novas emissões, os cotistas, na proporção do número de cotas que possuírem, terão direito de preferência, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, para a subscrição da nova emissão, contando-se o prazo de preferência da data de publicação de aviso aos cotistas, comunicando o início do prazo e as condições de subscrição.

§ 4º - Em futuras emissões do **FUNDO** que venham a ser aprovadas pela CVM, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência.

**Art. 12** - Compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA** propor à Assembleia Geral de Cotistas a emissão de novas cotas na forma e para os fins previstos no art. 11 deste Regulamento. Da proposta deverá constar justificativa, devidamente fundamentada em criteriosa análise da situação patrimonial e financeira do **FUNDO**, as condições e finalidades da emissão.

### **DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS COTAS**

**Art. 13** - As cotas do **FUNDO** serão nominativas e escriturais e corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, sendo representadas pelo extrato de contas de depósito, em nome de seus titulares, mantidas na instituição financeira responsável pela escrituração das cotas.

§ 1º - A instituição prestadora de serviços de escrituração de cotas será o Banco do Brasil S.A.

§ 2º - A manutenção das cotas do **FUNDO** em depósito na instituição depositária Banco do Brasil não gerará qualquer ônus para os cotistas, não havendo, inclusive, cobrança de taxa de custódia na retirada das cotas da instituição depositária para negociação na SOMA.

**Art. 14** - A qualidade de cotista comprova-se pelo registro de cotista ou pelo extrato de contas de depósito, aplicando-se à transferência de titularidade, no que couber, as regras de transferências de valores mobiliários previstas na Lei nº 6.404, de 15/12/76.

**Art. 15** - As cotas, independentemente da emissão ou série, conferirão a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

§ 1º - A cada cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º - Os cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das cotas subscritas e integralizadas.

§ 3º - Os cotistas não têm qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, mas serão os únicos beneficiários de seus frutos e rendimentos, nos termos e condições estabelecidas neste Regulamento.

**Art. 16** - O valor patrimonial da cota será calculado mensalmente, dividindo-se o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**, apurado conforme o disposto na Instrução CVM nº ~~516/11~~, pela quantidade de cotas emitidas, e divulgado ao mercado e aos cotistas na forma prevista no art. ~~24~~, inciso X deste Regulamento.

**Art. 17** - De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668, de 25/06/93, as cotas do **FUNDO** não serão resgatáveis.

Formatado: Justificado

Excluído: 20

Excluído: 94

Excluído: 7

**Art. 18** - Após integralizadas, e depois de constituído o **FUNDO**, as cotas serão distribuídas no mercado de balcão não organizado, exclusivamente nas agências do Banco do Brasil S.A., mediante distribuição secundária liderada pelo BB Banco de Investimento S.A., previamente registrada na CVM, observado o procedimento de Oferta Pública de Cotas, previsto na Instrução CVM nº 400/03.

**§ 1º** - O limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista estará restrito a 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas pelo **FUNDO**.

**§ 2º** - O cotista que ultrapassar o limite de participação estabelecido no § 1º, ficará com o direito de voto suspenso, correspondente à totalidade das cotas que detiver no **FUNDO**, até o restabelecimento da participação permitida.

**§ 3º** - Excetua-se do limite de propriedade de cotas por um único cotista previsto no § 1º o Banco do Brasil e suas Coligadas e Controladas, assim considerados separadamente, sendo-lhes aplicada, contudo, a restrição prevista no § 2º, relativamente ao número de cotas que ultrapassar o limite de 5% (cinco por cento).

**Art. 19** - Concluída a integralização total das cotas e a distribuição no mercado de balcão não organizado, serão admitidas negociações posteriores, através do mercado organizado pela Sociedade Operadora do Mercado de Ativos (SOMA).

**Art. 20** - A **ADMINISTRADORA** determinará a suspensão dos serviços de transferência de cotas nos períodos que antecederem as datas fixadas para a realização de Assembleia Geral de Cotistas, no dia do evento e nos 05 (cinco) dias úteis que o antecederem, com o objetivo de facilitar o controle dos votantes.

**Parágrafo Único** - A suspensão dos serviços de transferência deverá ser comunicada ao mercado e aos cotistas mediante publicação na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO**

**Art. 21** - O **FUNDO** deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

**I** - O **FUNDO** distribuirá aos cotistas, até o dia 15 de cada mês, pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) do total das receitas do **FUNDO**, deduzidas todas as despesas e provisões do **FUNDO**, apurado no mês anterior em balancete referente ao último dia de cada mês, pelo regime de caixa, sendo os rendimentos devidos aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês de competência do pagamento;

**II** - Para assegurar o cumprimento de seus objetivos, o **FUNDO** destinará à formação de reserva especial, até que esta atinja o limite de 5% (cinco por cento) de seu patrimônio, o valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal, apurado na forma do item anterior.

**§ 1º** - Os valores recebidos pelo **FUNDO**, enquanto não forem distribuídos aos cotistas, na forma estabelecida no inciso I deste artigo, bem como o montante destinado à formação da reserva de que trata o inciso II, deverão ser aplicados conforme estabelecido no art. 4º, inciso V, deste Regulamento e no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Excluído: I

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 3º - Eventual saldo de resultado não distribuído, de acordo com o estabelecido no item I retro, durante o período de apuração será pago no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a realização da Assembleia Geral de Cotistas.

### **DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Art. 22** – Os bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** serão adquiridos pela **ADMINISTRADORA**, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do **FUNDO** e de seus cotistas, cabendo-lhe administrar e dispor desses bens ou direitos com o fim exclusivo de realizar o objeto e a política de investimento do **FUNDO**.

§ 1º - Os bens e direitos integrantes do **Patrimônio Imobiliário**, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da **ADMINISTRADORA**, constituindo um patrimônio separado, devendo-se observar, quanto a esses bens e direitos, as seguintes restrições legais:

**I** - não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;

**II** - não respondem, direta ou indiretamente, por quaisquer dívidas ou obrigações da **ADMINISTRADORA**;

**III** - em caso de liquidação judicial ou extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, não podem ser incluídos na lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**;

**IV** - não podem ser dados em garantia de dívidas ou obrigações da **ADMINISTRADORA**;

**V** - não são passíveis de execução por credores da **ADMINISTRADORA** por mais privilegiados que sejam;

**VI** - sobre os bens ou direitos integrantes do **Patrimônio Imobiliário** não podem ser constituídos quaisquer ônus reais.

§ 2º - Nos instrumentos de aquisição e de alienação de bens e direitos integrantes do **Patrimônio Imobiliário** será destacado o caráter fiduciário do ato praticado pela **ADMINISTRADORA**, devendo essa ressaltar que o pratica por conta e em benefício do **FUNDO**.

### **DA ADMINISTRAÇÃO E COMPETÊNCIA**

**Art. 23** – Compete à **ADMINISTRADORA**, observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, de 25/06/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento, ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas:

**I** - administrar o **FUNDO**, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários à adequada gestão patrimonial do **FUNDO**;

**Excluído:** ¶

**Excluído: DA RETROVENDA**¶

¶ **Art. 23** - O Banco do Brasil S.A., na qualidade de alienante dos imóveis objeto da aquisição pelo **FUNDO**, se reserva o direito de reavê-los a qualquer momento, no prazo improrrogável de 3 (três) anos, contados a partir da data de alienação dos referidos bens, conforme constará da Escritura Pública de Integralização de Cotas com Bens Imóveis.¶

¶ **Art. 24** – Para o exercício do direito previsto no artigo anterior, o Banco do Brasil S.A. pagará ao **FUNDO** na data de sua concretização, o valor da alienação atualizado pelo IGP-M da FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, ou o valor da avaliação dos referidos bens, o que for maior, acrescido de todas as despesas relativas à transmissão original e à retrovenda, além do valor das benfeitorias necessárias ou úteis que tiverem sido promovidas.¶

¶ **Parágrafo único** – A avaliação dos bens de que trata o *caput* será efetuada em conformidade com o disposto no parágrafo 4º do art. 45 e art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.¶

¶ **Art. 25** – O exercício do direito previsto no art. 23 não está sujeito à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mas constitui motivo de liquidação antecipada do **FUNDO**.¶

**Excluído: 6**

**II** - convocar e presidir a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo do disposto no art. 38 deste Regulamento;

**III** - contratar o auditor independente do **FUNDO**;

**IV** - representar o **FUNDO** ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente.

§ 1º - No uso de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** tem poderes para:

**I** - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**;

**II** - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

**III** - abrir e movimentar contas bancárias em nome do **FUNDO**, no Banco do Brasil S.A.;

**IV** - adquirir e alienar títulos de renda fixa ou qualquer outro instrumento representativo de investimento no mercado financeiro brasileiro, observada a política de investimento do **FUNDO** e o disposto no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472/08;

**V** - representar o **FUNDO** em assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do **Patrimônio Imobiliário**, podendo delegar tal poder a terceiros;

**VI** - transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, empresas especializadas para prestação dos seguintes serviços:

**I** - auditoria para acompanhar a execução de eventuais obras de engenharia em imóveis que compõem o **Patrimônio Imobiliário** do **FUNDO**, até seu término;

**II** - administração predial e de condomínio, responsável pela segurança, conservação, limpeza e manutenção das áreas de uso comum e das garagens dos imóveis que compõem o **Patrimônio Imobiliário** do **FUNDO**;

**III** - assessoria para efetuar serviços de gestão patrimonial e gerenciamento imobiliário do **FUNDO**;

**IV** - assessoria para locação dos imóveis de propriedade do **FUNDO**;

**V** - advocacia para cuidar de assuntos de interesse do **FUNDO**;

**VI** - seguro de danos físicos do imóvel;

**VII** - instituição financeira para efetuar a custódia do **FUNDO**.

#### **DAS OBRIGACÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** – Constituem obrigações da ADMINISTRADORA:

Excluído: 7

**I** - providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas relativas aos bens imóveis ou de direitos sobre imóveis adquiridos com recursos do **FUNDO**, das restrições previstas nos incisos I a VI do art. 7º da Lei nº 8.668, de 25/06/93, e no parágrafo 1º, do art. 22 deste Regulamento;

**II** - manter, às suas expensas, atualizados em perfeita ordem e à disposição dos cotistas, em sua sede:

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

**III** - administrar os recursos do **FUNDO**, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

**IV** - custear as despesas de propaganda do **FUNDO**;

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

**VI** - fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

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

**VII** - agir sempre no único e exclusivo benefício do **FUNDO** e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;

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

**IX** - zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

**X** - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;



**XI** - divulgar mensalmente, no prazo de 15 (quinze) dias contados do encerramento de cada mês:

- a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período;  
e
- b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

**XII** – divulgar trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

**XIII** – divulgar 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 **ADMINISTRADORA**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

**XIV** - divulgar até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) o balancete semestral;
- b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08; e

**XV** – divulgar anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras
- b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no § 2º do art. 39 da Instrução CVM nº 472/08; e
- c) o parecer do auditor independente.

**XVI** – divulgar em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária;

**XVII** – manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada;

**XVIII** – disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

- a) edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- c) prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400, de 2003; e

d) fatos relevantes.

**XIX** – enviar a cada cotista:

a) no prazo de 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

b) semestralmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 30 (trinta) dias após o encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito de que trata o art. 13 deste Regulamento 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;

c) anualmente, diretamente ou através da instituição responsável pelo serviço de registro de cotas escriturais, no prazo de 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.

§ 1º - A publicação/divulgação de informações referidas neste artigo deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo acima, enviar as informações referidas neste artigo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, pelo Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

§ 3º – Todos os atos e decisões do **FUNDO** que, de qualquer forma, envolvam os interesses dos cotistas, deverão ser obrigatoriamente publicados, na forma do § 1º acima, em prazos tais que permitam aos cotistas o adequado acompanhamento das ocorrências do **FUNDO**.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** contratará o Banco do Brasil S.A. para prestação dos serviços de controladoria e escrituração de cotas do **FUNDO**.

#### **DAS VEDAÇÕES**

**Art. 25** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

Excluído: 8

**I** - conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos sob qualquer modalidade aos cotistas;

**II** - prestar fiança, aval, aceite ou co-obrigar-se sob qualquer forma;

**III** - aplicar no exterior os recursos captados no País;

**IV** - aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;

**V** - vender à prestação cotas do próprio **FUNDO**;

**VI** - prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

**VII** - negociar com duplicatas, notas promissórias ou outros títulos não autorizados pela Comissão de Valores Mobiliários;

**VIII** - onerar, sob qualquer forma, os ativos imobiliários ou mobiliários do **FUNDO**;

**IX** - realizar operações nos mercados de ações, de mercadorias, de futuros e de opções;

**X** - realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

**XI** - receber depósito em sua conta corrente;

**Art. 26** – É vedado à **ADMINISTRADORA** adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**.

Excluído: 9

#### **DAS RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** – A **ADMINISTRADORA** responde:

Excluído: 30

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

- a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do **FUNDO**;
- b) operação de qualquer natureza concluída entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e empreendedor, ou entre o **FUNDO** e pessoa detentora de mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do **FUNDO**, quando caracterizada situação de conflito de interesses; e
- c) atos de qualquer natureza que configurem violação da Lei, da Instrução CVM nº 472/08, deste Regulamento, ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Parágrafo Único** – A **ADMINISTRADORA** não será pessoalmente responsável nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO**, ou de qualquer outra forma prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além do controle da **ADMINISTRADORA**, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como os atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**Art. 28** – A **ADMINISTRADORA** usará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do **FUNDO**, mas não assegura a sua efetiva valorização, tendo em vista as características de risco dos investimentos do **FUNDO**.

Excluído: 31

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 29** - A **ADMINISTRADORA** receberá, pelos serviços de gestão do **FUNDO**, com exclusão de qualquer outra, a seguinte remuneração, cobrada mensalmente: o equivalente à 5,10% (cinco inteiros e dez centésimos) ao mês sobre o total de receitas do **FUNDO**, deduzidas todas as despesas e

Excluído: 32

provisões do **FUNDO**, antes da incidência da referida taxa, tendo como piso mensal o valor de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), corrigido anualmente pelo IGP-M da FGV.

**Parágrafo Único** – Pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de cotas, o Banco do Brasil S.A. receberá o equivalente a 2,87% (dois inteiros e oitenta e sete centésimos) ao mês sobre o total de receitas do **FUNDO**, deduzidas todas as despesas e provisões do **FUNDO**, antes da incidência da referida taxa, tendo como piso mensal o valor de R\$ 16.000,00, sendo certo que o valor total será deduzido da taxa de administração descrita no *caput* deste artigo.

**Art. 30** - A taxa de administração será calculada e paga à **ADMINISTRADORA**, mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Excluído: 3

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 31** – A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia, de seu descredenciamento por parte da CVM, ou de sua dissolução ou liquidação judicial ou extrajudicial.

Excluído: 4

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, sendo facultado à Comissão de Cotistas, se houver, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não o faça no prazo de 15 (quinze) dias contados do evento.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou determinar a convocação de nova Assembleia Geral de Cotistas para proceder à eleição, ainda que delibere a dissolução e liquidação do **FUNDO**.

§ 3º - Em qualquer dos casos previstos neste artigo, a **ADMINISTRADORA** permanecerá no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis ou direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens ou direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no mesmo Cartório de Títulos e Documentos em que tiver sido registrado o Regulamento do **FUNDO**.

§ 4º - Em qualquer dos casos de substituição previstos neste artigo, a **ADMINISTRADORA** fará jus à remuneração prevista no *caput* deste artigo, calculada *pro rata temporis* até a data em que se tornar efetiva a sua substituição, que deverá ser paga até 10 (dez) dias úteis do seu desligamento.

**Art. 32** – Em qualquer das hipóteses de substituição, a **ADMINISTRADORA** substituída enviará a nova **ADMINISTRADORA**, no prazo máximo de 60 dias, todos os documentos, incluindo todas as respectivas cópias (exceto as necessárias para o atendimento das exigências fiscais de responsabilidade da **ADMINISTRADORA** substituída), relativos às atividades da **ADMINISTRADORA**, acompanhados de um relatório final preparado pelo auditor independente do **FUNDO**.

Excluído: 5

#### **DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO**

**Art. 32A** – A alteração do regulamento depende da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o § 3º do art. 38 abaixo.

Excluído: 5

Excluído: 41

**Art. 32B** – O Regulamento do **FUNDO** poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

Excluído: 5

§ 1º – As alterações do regulamento somente produzirão efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do regulamento consolidado do **FUNDO**.

§ 2º – As alterações referidas no *caput* devem ser comunicadas aos cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contados do recebimento da correspondência que formular as referidas exigências.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 33** – Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

Excluído: 6

**I** - examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO**, e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

**II** - alterar o Regulamento do **FUNDO**, ressalvado o disposto no art. 32B acima;

Excluído: 5

**III** - destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou eleger seu substituto, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

**IV** - autorizar a emissão de novas cotas;

**V** - eleger e destituir os membros da Comissão de Cotistas, quando requerida a sua instalação;

**VI** - determinar à **ADMINISTRADORA** a adoção de medidas específicas de política de investimento que não importem em alteração do Regulamento do **FUNDO**;

**VII** - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do **FUNDO**;

**VIII** - aprovar todas as despesas extraordinárias e benfeitorias a serem realizadas no patrimônio do **FUNDO** em valores individuais superiores a R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), reajustáveis anualmente a partir do mês de janeiro do ano de 2004, pela variação do IGP-M, elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

**IX** - deliberar sobre modificação nas condições de locação dos imóveis;

Excluído: IX – aprovar a substituição de imóveis integrantes da carteira do **FUNDO** nos termos do inciso IV do art. 4º deste Regulamento.¶

**X** - apreciar laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo **FUNDO**; e

Excluído: I

**XI** - deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do **FUNDO**.

Excluído: I

**Parágrafo Único** - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, observado o intervalo mínimo de 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**Art. 34** – A Assembleia Geral de Cotistas será convocada pela **ADMINISTRADORA**, podendo também ser convocada pelo Custodiante ou por cotistas que detenham em conjunto, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pela Comissão de Cotistas, se houver, quando a **ADMINISTRADORA** não atender, no prazo 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que se apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Excluído: 7

**Parágrafo Único** – O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas apresentado pela Comissão de Cotistas deverá ser firmado por todos os seus membros.

**Art. 35** – A convocação da Assembleia Geral será feita por correspondência encaminhada a cada cotista.

Excluído: 8

§ 1º - Do instrumento de convocação deverão constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia, bem como o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação.

§ 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da data de sua realização.

§ 3º - Independentemente da convocação, será considerada regular a assembleia instalada com a presença de todos os cotistas.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

**Art. 36** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada no livro próprio.

Excluído: 9

**Art. 37** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta ou telegrama dirigido, pela **ADMINISTRADORA**, a cada cotista, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como a informação de que a ausência de resposta será considerada anuência às propostas apresentadas pela **ADMINISTRADORA**.

Excluído: 40

**Art. 38** - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Excluído: 41

§ 1º - As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente instaladas serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, cabendo a cada cota 1 (um) voto, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas nos § 3º deste artigo.

§ 2º - As deliberações das assembleias realizadas mediante consulta epistolar serão tomadas, independentemente da matéria, pelo voto de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, exceto nas hipóteses previstas no parágrafo seguinte.

§ 3º - Dependerá da aprovação de cotistas que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) das cotas emitidas, as deliberações referentes à:

I – alteração do Regulamento do **FUNDO**;

II - fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

§ 4º - Dependerá da aprovação de cotistas que representem metade, no mínimo, das cotas emitidas, as deliberações referentes à:

I – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas ou adquiridos pelo **FUNDO**;

II – os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme disposto no art. 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 39** – Somente poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os cotistas identificados no Registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia.

Excluído: 42

§ 1º - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

§ 2º - O cotista deverá exercer o direito de voto no interesse do **FUNDO**; considerar-se-á abusivo o voto exercido com o fim de causar dano ao **FUNDO** ou a outros cotistas, ou de obter, para si ou para outrem, vantagem a que não faz jus e de que resulte ou possa resultar, prejuízo para o **FUNDO** ou para outros cotistas. O cotista não poderá votar nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que puderem beneficiá-lo de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o do **FUNDO**.

**Art. 39A** – Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

Excluído: 42

I – a **ADMINISTRADORA**;

II – os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA**;

III – empresas ligadas a **ADMINISTRADORA**, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

**Parágrafo Único** - Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

## **DA COMISSÃO DE COTISTAS**

**Art. 40** – Os cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas, poderão constituir uma Comissão de Cotistas para exercer, em caráter permanente, as funções de fiscalização e de controle gerencial das atividades do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Excluído: 3

§ 1º - A Comissão de Cotistas será composta de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) cotistas, eleitos pela Assembleia Geral, com mandato de, no mínimo, 1 (um) ano e, no máximo, 2 (dois) anos.

§ 2º - Não poderá ser eleito para integrar a Comissão de Cotistas quem exercer qualquer cargo ou função junto à **ADMINISTRADORA**, ou a sociedades a ela ligadas, ou que lhe prestem qualquer espécie de serviço ou assessoria.

§ 3º - O membro da Comissão, na hipótese de intenção de venda da totalidade de suas cotas, deverá comunicar tal fato à **ADMINISTRADORA**, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, para que esta possa efetuar a comunicação aos demais membros.

**Art. 41** – Compete aos membros da Comissão de Cotistas, atuando em conjunto ou isoladamente:

Excluído: 4

**I** - apreciar as propostas da **ADMINISTRADORA** e do **Administrador Predial**, se for o caso, previstas neste Regulamento;

**II** - fiscalizar o cumprimento do programa financeiro e de investimentos do **FUNDO**, e a observância da política de investimento;

**III** - exigir da **ADMINISTRADORA** as informações que julgar necessárias relativas a todo e qualquer negócio do **FUNDO**;

**IV** - inspecionar qualquer imóvel integrante do **Patrimônio Imobiliário**;

**V** - inspecionar e exigir cópias de quaisquer contratos, documentos e registros relativos aos negócios ou à administração do **FUNDO**;

**VI** - solicitar ao auditor independente todos os esclarecimentos e informações que entender necessários, bem como a apuração de fatos específicos relativos à contabilidade do **FUNDO**.

**Art. 42** – Compete à Comissão de Cotistas, representada pela maioria de seus membros:

Excluído: 5

**I** - comunicar aos cotistas, na Assembleia Geral de Cotistas ou a qualquer momento mediante carta-circular, todo e qualquer fato relevante de que tome conhecimento no exercício de suas funções, bem como propor à Assembleia Geral de Cotistas quaisquer medidas que julgue do interesse dos cotistas;

**II** - tomar as providências que entender cabíveis na defesa dos interesses do **FUNDO** e dos cotistas na hipótese prevista no art. 38, § 3º, deste Regulamento.

Excluído: 41

**Parágrafo Único** – A carta circular prevista no inciso I deste artigo será encaminhada aos cotistas pela **ADMINISTRADORA**, por solicitação apresentada pela comissão de cotistas e subscrita pela maioria de seus membros.

**Art. 43** – As atribuições e poderes conferidos à Comissão de Cotistas são indelegáveis.

Excluído: 6



**Parágrafo Único** – Os membros da Comissão de Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração.

#### **DOS ENCARGOS, HONORÁRIOS E DESPESAS DO FUNDO**

**Art. 44** – Constituem encargos do **FUNDO** a serem debitados pela instituição administradora, as seguintes despesas:

Excluído: 7

**I** - remuneração da **ADMINISTRADORA** e do consultor de investimento, se houver; bem como despesas decorrentes de laudos de avaliação dos imóveis integrantes do **Patrimônio Imobiliário** do **FUNDO**;

**II** - taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou vierem a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do **FUNDO**, salvo se o contrato de locação respectivo dispuser em contrário;

**III** - despesas com expediente do interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas, e com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas neste Regulamento;

**IV** - despesas com a distribuição primária de cotas;

**V** - despesas com admissão de cotas à negociação nas bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

**VI** - despesas com a CBLC quando excedido o prazo gratuito para negociação de ativos;

**VII** - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

**VIII** - comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas relativas às operações com ativos imobiliários ou mobiliários efetuadas em nome ou para benefício do **FUNDO**;

**IX** - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação eventualmente imputada ao **FUNDO**;

**X** - parcela de prejuízos eventuais não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da instituição administradora no exercício de suas funções;

**XI** - prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas aos bens ou direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, salvo se o contrato de locação respectivo dispuser em contrário;

**XII** - quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

**XIII** - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

**XIV** - as despesas condominiais que recaiam sobre o **Patrimônio Imobiliário** do **FUNDO**, salvo se o contrato de locação respectivo dispuser em contrário;

**XV** - as despesas decorrentes das contratações previstas no § 2º do art. 23 deste Regulamento;

Excluído: 6

**XVI** - outras despesas necessárias e de interesse exclusivo do **FUNDO**, expressamente previstas em seu Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral de Cotistas, em especial as de manutenção, conservação e reparos de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** contratará o Banco do Brasil para prestar os serviços de custódia do **FUNDO**.

§ 2º - Quaisquer despesas não previstas expressamente como encargos do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório de tais parcelas não excedam a taxa de administração prevista no art. 29 deste Regulamento.

Excluído: 32

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** – O **FUNDO** terá escrituração contábil destacada da relativa à **ADMINISTRADORA**, e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, as quais serão auditadas anualmente pelo auditor independente registrado na CVM.

Excluído: 8

§ 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 46** – Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO** analisar os cálculos elaborados pela **ADMINISTRADORA**, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do **FUNDO**.

Excluído: 9

#### **DO PRAZO, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 47** – O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado.

Excluído: 50

§ 1º - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas que deliberar a dissolução do **FUNDO**, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os cotistas, na proporção em que se forem liquidando os ativos do **FUNDO**, dos recursos apurados no curso da liquidação.

§ 2º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do **FUNDO** na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do **FUNDO** quando deliberada a sua dissolução.

§ 3º - A liquidação do **FUNDO** será feita, necessária e obrigatoriamente, pela **ADMINISTRADORA**, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar transferir essa atribuição para quem quer que seja.

**Art. 47A** – 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**.

Excluído: 50

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 48** – 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 obrigado a partir da subscrição ou da aquisição de cotas.

Excluído: 51

**Art. 49** – O **FUNDO** será regido pela lei brasileira e, especialmente, pela Lei nº 8.668, de 15/06/93, pela Lei nº 6.385, de 07/12/76, pela Lei nº 9.779 de 20/01/99 e pelas Instruções CVM nºs 206/94 e 472/08, e demais normas supervenientes.

Excluído: 52

**Art. 50** – Informações e documentos relativos ao **FUNDO** podem ser obtidos diretamente na 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, bem como pelo e-mail [gedef@caixa.gov.br](mailto:gedef@caixa.gov.br).

Excluído: 3

**Art. 51** – Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de quotas do **FUNDO** por um único investidor, ficando ressalvado que se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas o investidor passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Excluído: 4

**Art. 52** – Fica eleito o foro da Justiça Federal, na seção Judiciária do Distrito Federal, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao **FUNDO** ou a questões e controvérsias oriundas deste Regulamento.

Excluído: 5

São Paulo, 08 de setembro de 2014.

Excluído: 15

Excluído: xx

Excluído: agosto

Excluído: xx

**Caixa Econômica Federal**  
Instituição Administradora do BB FII Progressivo

## **ANEXO I**

### **AO REGULAMENTO DO BB FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PROGRESSIVO**

#### **RELAÇÃO DOS IMÓVEIS**

- 1. RIO DE JANEIRO.** O imóvel sito em Rio de Janeiro/RJ, Imóvel: área de terras contínuas situada na esquina formada por alinhamentos ímpares das **ruas Barão de São Francisco e Gomes Braga, formada pelos imóveis nos. 41, 45, 47, 49, 53 e mais 04 terrenos s/nº da rua Gomes Braga, terreno s/nº da rua Barão de São Francisco e imóveis nos. 215,217 e 221 da mesma rua**, terreno desmembrado do todo que tem o nº 868 da rua Barão de Mesquita, medindo a área de terras com a configuração de um polígono irregular mistilíneo de nove lados, praticamente plana, contendo em seu interior alguns prédios destinados a residências, terrenos sem benfeitorias e parte de uma antiga instalação industrial e mede 404,36m de frente em linha mista, com 04 segmentos que somam da direita para a esquerda, 75,10m mais 96,00m, mais 5,00m em curva mais 228,26m, confrontando com as ruas Barão de São Francisco e Gomes Braga, 45,50m à direita confrontando com o nº 39 da rua Gomes Braga, à esquerda 131,85m onde confronta com uma rua particular projetada e terreno Cia América Fabril, pelos fundos com 330,60m em linha quebrada em 03 segmentos que somam da direita para a esquerda 66,60m mais 189,00m, mais 75,00m confrontando com o remanescente do imóvel que tem o nº 868 da rua Barão de Mesquita, também da Cia América Fabril, com área aproximada de 35.500m<sup>2</sup>. No terreno foi construído um centro administrativo, constituído por blocos Interligados variando de 02 a 13 pavimentos, com 74.537 m<sup>2</sup> de área total construída que tomou o nº 65 pela rua Gomes Braga, com suplementar pela rua Barão de São Francisco nº 177, cujo habite-se foi concedido em 23.06.81 imóvel esse registrado na **Matrícula nº 54.954** perante o **10º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro – RJ**. A este imóvel foi atribuído, para compra e venda, o valor de **R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais)**, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada para este fim.
- 2. BRASÍLIA – BSB – SEDE:** O imóvel sito em Brasília-DF, **Setor BS, Quadra 04, Bloco A, Zona Sul**, consistente de Imóvel Lote 31 do Setor Bancário Sul (SB/SUL), do Distrito Federal, medindo: Térreo – 86,00m pelos lados norte e sul e 56,38m pelos lados leste e oeste, ou seja a área de 4.848,68m<sup>2</sup>, limitando-se com logradouros públicos; Esplanada– 21,55m pelos lados norte e sul e 56,38m pelos lados leste e oeste, ou seja, a área de 1.214,9890m<sup>2</sup>; Subsolo – 41,40m mais 17,20m mais 35,30m pelo lado norte, 41,40m mais 11,10m mais 41,40m pelo lado sul, 83,87m pelo lado leste e 15,50m mais 57,80m mais 10,30m pelo lado oeste, ou seja, a área de 6.887,6480 m<sup>2</sup>, terreno esse sobre o qual foi construído um prédio de concreto armado e alvenaria com 27 pavimentos, sendo: 03 subsolos, térreo, sobreloja, 20 pavimentos-tipo (2º ao 21º andares), 22º e 23º andares, servidos por escadas, 12 elevadores, escadas rolante, ar condicionado, cobertura em laje de concreto, com uma área construída de 46.135,00m<sup>2</sup>, a saber: 3º subsolo: área de 1.274,88m<sup>2</sup>, servido por 01 elevador, escadas, hall de serviço, com sacada de máquinas de ar condicionado, caixa d'água, 01 depósito grande, 01 médio e 02 pequenos e caixa forte; 2º subsolo: área de 6.887,64m<sup>2</sup>, dividido em 02 alas (leste e oeste) pela rua de serviço, a saber: Ala leste: área de 3.447,25m<sup>2</sup>, servida por 01 elevador e escadas, com 02 halls, casas de máquinas de ar condicionado, casa de geradores, salões, 05 sanitários; Ala oeste: área

de 3.410,39m<sup>2</sup>, servida por 03 elevadores, escadas, com 03 halls de entrada e hall de serviço, circulação, casa de máquinas de ar condicionado, restaurante, cozinha, salões, 02 vestiários, 04 sanitários. – 1º subsolo: área de 3.615,75m<sup>2</sup>, dividido em 02 alas (leste e oeste) pela rua de serviços, a saber: Ala leste: área de 1.919,32m<sup>2</sup>, servida de 01 elevador, escadas, com 03 halls, 02 casas de máquinas de ar condicionado, 03 caixas-forte, salões e 02 sanitários; Ala oeste: área de 1.696,41m<sup>2</sup>, servida por 02 elevadores, escadas, casa de máquinas de ar condicionado, hall, salões, copa e 04 sanitários. Térreo: área de 4.848,68m<sup>2</sup>, servido por escada rolante, 12 elevadores e escadas, com 02 entradas, halls (de elevadores, entradas, escadas internas), circulação, 02 caixa-forte, salão de agência bancária, 04 salas, 1 depósito, 02 copas, 02 vestiários, 02 casas de máquinas de ar condicionado, 15 sanitários. – Sobre-loja: área de 3.074,03m<sup>2</sup>, servida por escada rolante, 03 elevadores, escadas, com 02 halls de serviço e elevadores, 05 casas de máquinas de ar condicionado, salões, 01 caixa-forte, 03 vestiários, 12 sanitários, 01 copa, 01 depósito. – Pavimentos-tipo: 20 (vinte) pavimentos tipo (2º ao 21º andar), cada um com a área de 1.214,98m<sup>2</sup>, totalizando 24.299,60m<sup>2</sup>, servido por 11 elevadores, escadas, cada um com 03 halls de elevadores, circulação, salão, 02 casas de máquinas de ar condicionado e água gelada, 04 sanitários, 01 copa e 01 depósito. – 22º andar: área de 1.214,98m<sup>2</sup>, servido por 01 elevador, escadas, com hall, circulação, salão, auditório, restaurante, cozinha, despensa, casa de torre de refrigeração de água e terraço; 23º andar: área de 919,44m<sup>2</sup>, servido por escada, com casas de máquinas de elevadores, casa de máquinas de ar condicionado, 02 casas de máquinas de exaustores, circulação, caixa d'água, depósito, girau e terraço, imóvel esse registrado na **Matrícula n.º 11.790** perante o **Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal**. A este imóvel foi atribuído, para compra e venda, o valor de **R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais)**, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada para este fim.