

**REGULAMENTO DO
SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ 28.216.384/0001-01**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O **SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, abreviadamente designado **FUNDO**, regido pelo presente regulamento, por seus respectivos anexos, se houver, pela Lei n.º 8.668/93 e pela Resolução CVM nº 175, de 23/12/2022 (“Res. CVM 175/22”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, é constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado, responsabilidade ilimitada dos cotistas e classe de cotas única.

Parágrafo único - Para fins do disposto no presente Regulamento e em seus respectivos anexos, as palavras e expressões indicadas em letra maiúscula, tanto no singular quanto no plural, terão os significados a elas atribuídos no Anexo II deste Regulamento, exceto se de outra forma definido neste Regulamento ou em seus respectivos anexos.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 2º - O **FUNDO** é administrado e gerido pelo **SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. - SICOOB DTVM**, sediado no SIG – Setor de Indústrias Gráficas - Quadra 06, nº 2080, sala 201 – Brasília (DF), inscrito no CNPJ sob o nº 07.397.614/0001-06, entidade participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act (“FATCA”)* com *Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) F5CL3T.00001.ME.076*, autorizado a administrar carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 8402, de 21/07/2005, no presente designado **SICOOB DTVM**, que prestará os seguintes serviços essenciais ao **FUNDO**, além dos demais previstos na Res. CVM 175/22:

(i) Na qualidade de administrador:

- a. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de atas das assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**;
- b. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- c. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- d. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da classe de Cotas;
- e. manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pelo gestor, bem como as demais informações cadastrais do **FUNDO**, da **CLASSE** e **SUBCLASSE**;
- f. manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

- g. nas classes abertas, receber e processar os pedidos de resgate;
- h. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- i. observar as disposições constantes do Regulamento;
- j. cumprir as deliberações das Assembleia de Cotistas;
- k. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de Cotas;
- l. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas;
- m. representar a classe de Cotas em juízo e fora dele;
- n. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Res.175/2022;
- o. contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- p. poderá contratar Consultor Imobiliário e/ou administração das locações dos Ativos Alvo para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao **FUNDO**, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- q. poderá contratar também empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- r. celebrar em nome do **FUNDO** os contratos de locação referentes aos Ativos Alvo;
- s. adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- t. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- u. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida até o término do procedimento e dar cumprimento aos deveres de informação;
- v. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 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:
 - i. não integram o ativo do **SICOOB DTVM**;
 - ii. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **SICOOB DTVM**;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos do **SICOOB DTVM**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

- iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação do **SICOOB DTVM**;
 - v. não são passíveis de execução por quaisquer credores do **SICOOB DTVM**, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
 - w. diligenciar para que sejam mantidas, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - i. a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
 - ii. os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, quando for o caso;
 - iii. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
 - iv. custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período e distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
 - v. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.
 - x. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**, sendo que os contratos de custódia devem conter cláusula que:
 - i. estipule que somente as ordens emitidas pelo **SICOOB DTVM** ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
 - ii. vede ao custodiante a execução de ordens que não sejam diretamente vinculadas às operações da classe; e
 - iii. estipule com clareza o preço dos serviços.
 - y. observar as disposições constantes neste Regulamento e no prospecto de distribuição de Cotas do **FUNDO**, se houver, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas.
 - z. O **SICOOB DTVM** proverá o **FUNDO** dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:
 - i. departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - ii. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos ativos;
 - iii. escrituração das Cotas;
 - iv. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviço essencial;
- (ii) Na qualidade de gestor:
- a. informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

- b. providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de Cotas;
- d. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e. observar as disposições constantes do Regulamento;
- f. cumprir as deliberações da assembleia de Cotistas;
- g. inclui-se entre as obrigações do Gestor contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:
 - i. intermediação de operações para a carteira de ativos;
 - ii. distribuição de Cotas;
 - iii. consultoria de investimentos;
 - iv. formador de mercado da classe;
- h. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao **FUNDO**;
- i. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- j. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 3º - O SICOOB DTVM, observadas as limitações legais e regulamentares, possui poderes para praticar todos os atos necessários relativos aos serviços de administração fiduciária e de gestão da carteira do **FUNDO**, bem como para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Alvo que a integram, inclusive a contratação de terceiros legalmente habilitados para prestação de serviços relativos às atividades do **FUNDO**.

Artigo 4º - O BANCO COOPERATIVO SICOOB S.A. – BANCO SICOOB, instituição financeira autorizada pelo Ato Declaratório CVM nº 8.333, de 07/06/2005, participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act (“FATCA”) com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) F5CL3T*, com sede no SIG Qd. 06 – Lote 2080 - CEP - 70.610-460, em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob nº 02.038.232/0001-64, no presente designado **BANCO SICOOB**, prestará ao **FUNDO** os serviços de:

- (i) custódia, que inclui, entre outras atividades previstas em demais normativos:
 - a. fazer a custódia relativa aos Ativos de Investimento integrantes da carteira do **FUNDO**; e
 - b. observar para que somente as ordens emitidas pelo **SICOOB DTVM**, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, sejam acatadas, sendo-lhe vedada a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações relativas aos Ativos de Investimento do **FUNDO**.
- (ii) distribuição, registro, agenciamento e colocação de cotas do **FUNDO**, observado que estes últimos serviços também poderão ser prestados por instituições e/ou agentes devidamente habilitados para tanto; e

- (iii) controladoria de ativos (controle e processamento dos títulos e valores mobiliários) e de passivos (escrituração de cotas), que, se não prestados pelo Banco Sicoob ao **FUNDO**, serão prestados diretamente pelo **SICOOB DTVM**.

Parágrafo 1º - Compete ao **SICOOB DTVM**, na qualidade de prestador de serviços essenciais do **FUNDO**, efetuar as contratações dos prestadores de serviços, mediante prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo, ainda, figurar no contrato como interveniente anuente.

Parágrafo 2º - Cada prestador de serviço responderá, na medida de sua responsabilidade, por eventuais prejuízos ao **FUNDO**, causados por condutas contrárias à lei, às normas dos órgãos reguladores, autorreguladores e fiscalizadores, exclusivamente na prestação de serviços ora contratados.

Parágrafo 3º - Caso algum prestador de serviço seja responsabilizado por prejuízos decorrentes de atos e omissões imputados contratualmente a outro prestador de serviço, o prestador de serviço contratualmente responsável assumirá de forma integral e exclusiva o cumprimento, pagamento ou ressarcimento, se for o caso, de todas as respectivas obrigações e/ou condenações, inclusive de indenizações, eventuais acordos judiciais ou extrajudiciais, multas, honorários advocatícios, custas processuais e demais encargos e despesas que tenham sido suportados pela parte inicialmente responsabilizada.

Parágrafo 4º - Os contratos de prestação de serviços firmados com terceiros pelo **SICOOB DTVM**, em nome do **FUNDO**, serão mantidos pelo **SICOOB DTVM** e pelos respectivos contratados à disposição da CVM.

Parágrafo 5º - Será contratado Auditor Independente, devidamente registrado na CVM, para auditar as demonstrações contábeis do **FUNDO** anualmente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 5º - A relação completa dos prestadores de serviços do **FUNDO**, com os respectivos contratos, pode ser consultada na sede do **SICOOB DTVM**. Adicionalmente a referida relação está à disposição dos cotistas no Informe Anual do **FUNDO**, disponível nos endereços eletrônico <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/dtvm> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>

Artigo 6º - O **SICOOB DTVM**, bem como os demais prestadores de serviços por ele contratados em nome do **FUNDO** respondem:

- a) perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, regulação em vigor e/ou ao Regulamento do **FUNDO**; e
- b) perante o **FUNDO** e/ou entre si, conforme as responsabilidades e os parâmetros de aferição estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 7º - Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do **FUNDO**, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo **SICOOB DTVM**. Os encargos debitados do **FUNDO** constarão nos relatórios preparados pelo **SICOOB DTVM**, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no Artigo 5º, acima.

Artigo 8º - Compete ao **SICOOB DTVM**, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do **FUNDO**, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, 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 8.668/93, 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, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pelas Instruções da CVM, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 9º - O **SICOOB DTVM** realizará o acompanhamento da prestação dos serviços contratados, observando os horários, a periodicidade, a qualidade e os relatórios emitidos pelos prestadores de serviços ao **FUNDO**, em conformidade com os contratos pactuados.

Artigo 10 - Quaisquer terceiros contratados pelo **FUNDO**, nos termos deste capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da Lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Artigo 11 - O **SICOOB DTVM** observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes neste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**.

Artigo 12 - O **SICOOB DTVM** será substituído nos casos de sua renúncia, de sua destituição pela Assembleia de Cotistas ou de seu descredenciamento pela CVM.

Artigo 13 - Na hipótese de descredenciamento ou renúncia, ficará o **SICOOB DTVM** obrigado a convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - No caso de renúncia, o **SICOOB DTVM** deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo 2º - Caso o **SICOOB DTVM** que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no § 1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do informado sobre liquidação e encerramento, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

Parágrafo 3º - No caso de descredenciamento do **SICOOB DTVM**, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas de que trata o caput.

Parágrafo 4º - Caso o **SICOOB DTVM**, que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do informado sobre liquidação e encerramento, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

Parágrafo 5º - No caso de alteração do prestador de serviço essencial, o substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da parte geral da Res.175/2022, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Artigo 14 - Os prestadores de serviços, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados:

- a) a exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o **FUNDO** e suas classes de Cotas, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios

negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, do **FUNDO** e de suas classes, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;

- b) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da classe de Cotas, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- c) empregar, na defesa dos direitos do cotista, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis.

Parágrafo único - Os prestadores de serviços devem transferir à classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

CAPÍTULO III - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 15 - Além das demais atribuições dispostas na regulamentação em vigor, compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- a) as demonstrações contábeis;
- b) a substituição de prestador de serviço essencial;
- c) a emissão de novas Cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da parte geral da Res.175/2022.
- d) a fusão, incorporação, cisão total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **Fundo** ou da **CLASSE** de Cotas;
- e) o aumento da Taxa de Administração;
- f) a alteração da Política de Investimento do **FUNDO**;
- g) a amortização de Cotas de classes fechadas;
- h) a alteração do Regulamento;
- i) dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- j) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k) deliberação sobre as situações de potenciais conflitos de interesses;
- l) deliberação sobre a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas.
- m) alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- n) deliberação pelo registro das Cotas para negociação no mercado secundário e pela alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- o) deliberação sobre a liquidação do **FUNDO** com pagamento em ativos aos Cotistas e definição dos procedimentos a serem adotados; e
- p) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Especial de Cotistas, anualmente, deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de Cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deverá deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório de auditor independente.

Parágrafo 2º - Este Regulamento e seus anexos poderão ser alterados independentemente de assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da **CLASSE**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços, a qual deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

Parágrafo 3º - As alterações referidas nas letras a e b devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo 4º - O administrador tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

Parágrafo 5º - Na Assembleia de Cotistas serão convocados cada Cotista da classe e disponibilizada nas páginas do administrador, gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo 6º - Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, sendo vedada a utilização da rubrica “assuntos gerais” para matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo 7º - A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

Parágrafo 8º - A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 9º - O pedido de que trata o §11 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária:

- a) Sempre que a assembleia for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 deste Regulamento; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Res.175/2022.

Parágrafo 10 - O percentual de que trata o §11 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

Parágrafo 11 - Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 12 - Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no §11 acima, o **Sicoob DTVM** deve divulgar, nos termos das alíneas descritas no §13, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no parágrafo §9º, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no §9º.

Parágrafo 13 - O **SICOOB DTVM** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias de Cotistas:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, quando for o caso.

Parágrafo 14 - Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) o **SICOOB DTVM** e demais prestadores de serviço;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do **SICOOB DTVM**;
- (c) empresas ligadas ao **SICOOB DTVM**, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (e) o Cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 15 - Não se aplica o disposto no §14 quando: (i) os únicos Cotistas, forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na **CLASSE** ou **SUBCLASSE**, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f), acima, e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do **FUNDO**, da mesma **CLASSE** ou **SUBCLASSE**, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **SICOOB DTVM**.

Parágrafo 16 - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Artigo 16 e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 16 - As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta ou correio eletrônico encaminhado pelo **SICOOB DTVM** aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze)

dias, contado da consulta por meio físico, devendo constar na consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pelo **SICOOB DTVM** nos termos do §13.

Parágrafo 1º - A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao **SICOOB DTVM**, de carta ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo 2º - Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o **SICOOB DTVM**.

Artigo 17 - Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas e deverão votar no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - As deliberações da assembleia especial de Cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de Cotas ou subclasse de Cotas, conforme o caso.

Parágrafo 2º - O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo administrador.

Artigo 18 - A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio físico ou eletrônico, a critério do **SICOOB DTVM**, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias extraordinárias.

Artigo 19 - A assembleia pode ser realizada por meio eletrônico, devendo estar resguardados os meios para garantir a participação dos cotistas e a autenticidade e segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica legalmente reconhecida.

Artigo 20 - A assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da **CLASSE** de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a **CLASSE** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Salvo disposição contrária em Regulamento, os Representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Artigo 21 - Somente pode exercer a função de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- a) ser cotista da **CLASSE** de Cotas;
- b) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador ou do gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da **CLASSE** de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- e) não estar em conflito de interesses com a **CLASSE** de Cotas; e
- f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo único - Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 22 - Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- a) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à:
 - (i) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos da letra “n” do art. 2 deste Regulamento; e
 - (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- c) denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da **CLASSE** de Cotas, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da **CLASSE** de Cotas;
- e) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- f) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (ii) indicação da quantidade de Cotas de emissão da **CLASSE** de Cotas detida por cada um dos Representantes de Cotistas;
 - (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (iv) opinião sobre as demonstrações contábeis da **CLASSE** de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Res.175/2022, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
 - (v) exercer essas atribuições durante a liquidação da **CLASSE** de Cotas.

Parágrafo 1º - O administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item “iv” da alínea “f” acima.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar ao administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea o item “iv” da alínea “f” acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175/2022 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175/2022.

Artigo 23 - Os Representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo único - Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 24 - Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à **CLASSE** de Cotas e aos Cotistas.

Parágrafo único - Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da **CLASSE** de Cotas.

Artigo 25 - Somente poderão votar nas assembleias, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 26 - As demonstrações contábeis do **Fundo** cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 27 - O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva **CLASSE** de Cotas no mesmo dia da sua realização.

Artigo 28 - A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pelo **Sicoob DTVM** é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores no endereço eletrônico <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/dtvm>

CAPÍTULO IV - DOS ENCARGOS

Artigo 29 - Constituem encargos do **FUNDO** as despesas descritas a seguir, as quais podem ser debitadas diretamente, assim como de suas **CLASSES** de Cotas, se houver, sem prejuízo de outras despesas previstas na Res. CVM 175/22 ou em regulação específica:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Res. CVM 175/22 e alterações posteriores;
- c) despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos Cotistas;
- d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação dos imóveis que componham seu patrimônio;

- f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- g) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- h) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- j) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- k) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- l) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da **CLASSE**;
- m) despesas com liquidação, registro, e custódia de operações com ativos da carteira;
- n) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- o) no caso de **CLASSE** fechada, se for o caso, a distribuição primária de Cotas e a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- p) Taxas de Administração e de gestão;
- q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou gestão;
- r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da **CLASSE** de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Res. CVM 175/22 e alterações posteriores;
- t) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- u) honorários do consultor imobiliário e demais honorários e despesas, se houver;
- v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- w) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja Cotista, se for o caso; e
- x) despesas com o registro de documentos em cartório.

Parágrafo 1º - Caso o **FUNDO** conte com diferentes **CLASSES** de cotas, compete ao administrador promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às **CLASSES**, observada a Res. CVM 175/22;

Parágrafo 2º - Nas **CLASSES** abertas, as taxas devidas aos prestadores de serviços devem ser provisionadas por dia útil, sempre como despesa da **CLASSE** e apropriadas conforme estabelecido no Regulamento.

Parágrafo 3º - Quaisquer despesas não previstas como encargos do **FUNDO** correrão por conta do **SICOOB** DTVM, salvo decisão contrária da Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO V - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 30 - O **FUNDO** e a **CLASSE** devem ter escrituração contábil única, mas que deverão ser segregadas das demonstrações contábeis do **SICOOB DTVM**.

Parágrafo 1º - O exercício social do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do **FUNDO** e, se houver, de suas **CLASSES** de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Parágrafo 2º - A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do **FUNDO** e da **Classe** serão elaboradas na forma da Instrução CVM nº 516/11 e demais regras específicas que vierem a ser editadas pela CVM, sendo auditadas por Auditor Independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações contábeis do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **SICOOB DTVM**.

CAPÍTULO VI - TRIBUTAÇÃO

Artigo 31 - De acordo com a legislação vigente, o **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos às regras de tributação descritas neste capítulo.

Parágrafo 1º - O tratamento tributário pode ser alterado a qualquer tempo, seja por meio da instituição de novos tributos, pela majoração de alíquotas vigentes e/ou pela alteração da legislação vigente.

Parágrafo 2º - As presentes definições foram elaboradas com base na legislação em vigor na data deste Regulamento e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao **FUNDO**, assumindo, para esse fim, que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- 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 Cotas.

Parágrafo 3º - O presente documento garante a distribuição de lucros prevista na letra a do §2º, acima, sendo uma obrigação do **SICOOB DTVM** fazer cumprir essa disposição.

- a) de acordo com o artigo 4º da Lei n.º 14.130 de 29 de março de 2021, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **Fundo** ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:
 - (i) o **Fundo** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
 - (ii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 4º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do **SICOOB DTVM** no sentido de se manter o **Fundo** com a característica prevista no item (i) acima, sendo que, quanto ao item (ii) do mesmo item, o **SICOOB DTVM**, quando for o caso, manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 5º - No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

Parágrafo 6º - Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei n.º 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 9.779/99, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 32 - Condições para tributação dos Ativos do Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a essa tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

CAPÍTULO VII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 33 - O **SICOOB DTVM** disponibilizará, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Res. CVM 175/22 e alterações posteriores.

Artigo 34 - O **SICOOB DTVM** divulgará, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da **CLASSE** ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao **SICOOB DTVM** sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º - Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

Parágrafo 2º - Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do **FUNDO**, da **CLASSE** ou aos ativos da carteira deve ser: (i) comunicado a todos os Cotistas da **CLASSE** afetada; (ii) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (iii) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (iv) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao **FUNDO**, à **CLASSE** ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) alteração de prestador de serviço essencial; (iv) fusão, incorporação, cisão ou transformação da **CLASSE** de Cotas; (v) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (vi) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e (vii) emissão de Cotas de **CLASSE** fechada.

Artigo 35 - As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “comunicado”, “encaminhamento”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pelo **SICOOB DTVM** serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Res. CVM 175/22.

Parágrafo 1º - A obrigação prevista no art. 35 é considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para os Cotistas.

Artigo 36 - Caso o **SICOOB DTVM** envie correspondência por meio físico aos cotistas, os custos decorrentes deste envio serão suportados pelo **FUNDO**.

Artigo 37 - Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos cotistas, admite-se a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Res. CVM 175/22.

Artigo 38 - Caso o cotista não tenha comunicado ao **SICOOB DTVM** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o **SICOOB DTVM** fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Res. CVM 175/22 ou no regulamento do fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo 1º - O **SICOOB DTVM** deve preservar a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Res. CVM 175/22.

CAPÍTULO VIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 39 - Demais Informações podem ser consultadas no website do **SICOOB DTVM** no endereço <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/dtvm>

Artigo 40 - Solicitações, sugestões, reclamações e informações adicionais, inclusive as referentes a exercícios anteriores, tais como resultados, demonstrações contábeis, relatórios do **SICOOB DTVM**, fatos relevantes, comunicados e outros documentos divulgados ou elaborados por força regulamentar poderão ser esclarecidas diretamente com o departamento de atendimento ao cotista do **SICOOB DTVM**, no endereço da sede ou por meio do telefone (61) 3217-5315.

Artigo 41 - Se necessário, poderá ainda ser utilizado o SAC BANCO SICOOB 0800 724 4420, todos os dias, 24h, e, se desejada a reavaliação da solução apresentada após utilização desses canais, poderá ser levado recurso à Ouvidoria BANCO SICOOB 0800 646 4001, dias úteis, das 9 às 18h.

Artigo 42 - Para se manter informado, é fundamental que o COTISTA mantenha seu cadastro atualizado junto ao **SICOOB DTVM**, e acompanhe todas as informações relativas ao **Fundo**.

Artigo 43 - Fica eleito o foro da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília (DF), com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para quaisquer ações nos processos judiciais relativos ao **FUNDO** ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Artigo 44 - Este Regulamento entra em vigor nesta data.

Brasília (DF), 28 de maio de 2026.

SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador e Gestor do Fundo

Ricardo de Almeida Horta Barbosa
Diretor de Administração Fiduciária

Mário Sérgio Mourão Dornas
Diretor de Gestão de Recursos de Terceiros

ANEXO I
CLASSE ÚNICA DO
SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ 28.216.384/0001-01

CAPÍTULO I - DA CLASSE

Artigo 1º - A **CLASSE** única do **SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, abreviadamente designada “**CLASSE**”, regida pelo presente anexo, pelo Regulamento do **FUNDO**, pela Resolução CVM 175, de 23/12/2022 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, é constituída sob o regime fechado, com prazo de duração indeterminado e responsabilidade ilimitada dos Cotistas.

Parágrafo 1º - A **CLASSE** é do segmento de atuação “Híbrido”, mandato “Renda” e tipo de gestão “Passiva”, nos termos da Classificação ANBIMA.

Parágrafo 2º - As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **SICOOB DTVM** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou do Fundo Garantidor do Cooperativismo de Crédito – FGCoop.

CAPÍTULO II - DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º - A **CLASSE** receberá, exclusivamente, aplicações de Investidores Qualificados, definidos de acordo com a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e alterações posteriores, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 3º - A **CLASSE** tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo em todo o território nacional, com vistas à obtenção de renda por meio da locação às cooperativas, ou a terceiros, mediante garantia das cooperativas vendedoras, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições deste Anexo, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

Parágrafo único - As minutas indicativas do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com Condição Resolutiva Expressa e Outras Avenças e do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel e Outras Avenças estão contidas nos Anexos III e IV deste Regulamento e poderão ser adaptadas em função das características específicas de cada negócio, sendo que os contratos na modalidade BTS – Built to Suit serão elaborados de forma específica para cada negócio.

Artigo 4º - A Política de Investimento a ser adotada, sobre a qual o **SICOOB DTVM** tem total liberdade e aplicará independentemente de prévia autorização, consistirá na aplicação dos recursos do **FUNDO** nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do **FUNDO** obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

Parágrafo 1º - Os imóveis para aquisição pelo **FUNDO** deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais e deverão ser ofertados na forma do Anexo V, com as adaptações necessárias em função das características específicas do negócio.

Parágrafo 2º - O saldo de recursos da carteira do **FUNDO**, enquanto não aplicado na forma do caput, poderá ser investido em Ativos de Investimento, conforme detalhado abaixo, podendo ter como emissor ou contraparte o Banco Sicoob:

- a) cotas de fundos de investimento de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**;
- b) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, inclusive letras de crédito imobiliário (“LCI”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), letras hipotecárias (“LH”), letra imobiliária garantida (“LIG”), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nesses títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira, ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes não sejam vedadas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor; e
- c) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Caso os investimentos do **FUNDO** em títulos e 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 observadas as exceções previstas no Parágrafo 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da “Res. CVM 175/22”.

Artigo 5º - Findo o prazo de locação, o Locatário terá a prerrogativa na renovação, nas condições de mercado, sendo que, caso não ocorra a renovação, ou na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Atípica, o **SICOOB DTVM** poderá locar os Ativos Alvo a terceiros, nas condições de mercado, ou promover sua alienação, a seu exclusivo critério, com preferência de compra pelo Locatário conforme previsto no Contrato de Locação Atípica.

Parágrafo 1º - Caso haja alienação dos Ativos Alvo, o valor de alienação deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

Parágrafo 2º - Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser reinvestidos pelo **SICOOB DTVM** em Ativos Alvo, podendo o **SICOOB DTVM**, caso a Assembleia de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Alvo para serem adquiridos pelo **FUNDO**.

Artigo 6º - É vedada ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

CAPÍTULO IV – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

Artigo 7º - As Cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, serão escriturais e nominativas, serão mantidas em conta de depósito em nome de seus respectivos titulares juntos ao Escriturador e conferirão iguais direitos e obrigações aos cotistas.

Parágrafo 1º - O valor da Cota da classe, que será apurado todo dia útil, é resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da **CLASSE**, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido, para os efeitos deste Regulamento, o horário de fechamento dos mercados em que o **FUNDO** atue.

Parágrafo 2º - Na emissão de Cotas da classe deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta da classe.

Parágrafo 3º - Os Cotistas da CLASSE:

- a. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da **CLASSE**; e
- b. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE**, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo 4º - As Cotas de cada emissão do **FUNDO** poderão ser objeto de oferta pública /ou de oferta pública com esforços restritos, realizada nos termos da Resolução CVM n.º 160/22 e alterações posteriores, com ou sem dispensa de registro perante a CVM.

Parágrafo 5º - As Cotas poderão ser registradas para negociação em mercados regulamentados, mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas e desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto junto à CVM.

Parágrafo 6º - Não haverá resgate de Cotas.

Parágrafo 7º - Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas do **FUNDO**.

Artigo 8º - A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição na forma do Anexo VI, que será autenticado mediante assinatura do **SICOOB DTVM**, contendo adesão aos termos deste Regulamento e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

Parágrafo 1º - O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que o **SICOOB DTVM** apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento.

Parágrafo 2º - As Cotas objeto de compromisso de investimento somente serão passíveis de negociação em mercado regulamentado após sua subscrição e efetiva integralização.

Parágrafo 3º - No caso de ofertas públicas realizadas nos termos Resolução CVM n.º 160/22 e alterações posteriores, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

Parágrafo 4º - No caso de ofertas públicas com esforços restritos, realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22 e alterações posteriores, caso esta não seja encerrada dentro do prazo de 06 (seis) meses de seu início, a instituição intermediária líder da oferta deverá realizar a comunicação à CVM de que trata o caput do artigo 8º da Instrução CVM n.º 476/09 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento.

Parágrafo 5º - Nas ofertas públicas ou públicas com esforços restritos não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

Artigo 9º - A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição e, conforme o caso, no compromisso de

investimento, sendo permitida a subscrição parcial e ficando automaticamente cancelado saldo não colocado findo o prazo de distribuição.

Parágrafo único - As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional.

Artigo 10 - A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas, até o equivalente a duas vezes o valor previsto no art.11 abaixo, a critério do **SICOOB DTVM**, independentemente de aprovação em assembleia geral e de alteração do Regulamento, assegurado o direito de preferência aos Cotistas à época das emissões.

Artigo 11 - A primeira emissão de Cotas da **CLASSE** foi composta por até 10.000.000 (dez milhões) Cotas, no valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Parágrafo único - As Cotas da primeira emissão serão objeto de oferta destinada para subscrição integral pelo Banco Cooperativo Sicoob.

CAPÍTULO V - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 12 - As Cotas somente poderão ser amortizadas por deliberação da Assembleia de Cotistas, que definirá os critérios, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio da **CLASSE** e o **SICOOB DTVM** não identificar novos Ativos Alvo para serem adquiridos.

Artigo 13 - A **CLASSE** entrará em dissolução e liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Anexo, que definirá se os Ativos da **CLASSE**:

- a) deverão ser alienados e partilhados, no prazo de 90 dias, entre os cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da **CLASSE**; ou
- b) imediatamente partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da **CLASSE**, assim como os critérios da partilha.

Parágrafo 1º - Encerrados os procedimentos referidos na alínea “a” acima e havendo Ativos não alienados, nova Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos remanescentes para fins de pagamento de resgate das Cotas da **CLASSE** ainda em circulação.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia de Cotistas referida no §1º, acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate será efetuado mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de suas Cotas detidas em relação ao valor total das Cotas em circulação à época.

Parágrafo 3º - A constituição do condomínio de que trata o parágrafo 2º desse artigo também poderá ser efetuada na hipótese do **SICOOB DTVM** encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos.

Parágrafo 4º - Após a constituição do condomínio acima referido, o **SICOOB DTVM** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a **CLASSE** perante as autoridades competentes e deverá notificar os condôminos para que os mesmos elejam o administrador, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos Ativos a que cada condômino fará jus.

Parágrafo 5º - Uma vez constituído, o condomínio passará a ser de responsabilidade exclusiva do **SICOOB DTVM** eleito pelos condôminos, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 6º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 7º - Após a dissolução e liquidação da **CLASSE**, os Cotistas, em caso de partilha, ou os condôminos, em caso de constituição de condomínio, passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos relacionados aos Ativos, eximindo o **SICOOB DTVM** e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 8º - O Custodiante fará a guarda dos Ativos de Investimento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias contados da notificação referida no §4º desse artigo, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos condôminos indicará, ao **SICOOB DTVM** e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos de Investimento, sendo que, expirado esse prazo, o **SICOOB DTVM** poderá promover a consignação dos Ativos de Investimento, assim como dos Ativos Alvo, se for o caso, na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 9º - Nas hipóteses de dissolução e liquidação da **CLASSE**, renúncia ou substituição do **SICOOB DTVM**, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a **CLASSE** seja parte, de forma a excluir o **SICOOB DTVM** dos respectivos processos.

Parágrafo 10 - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a **CLASSE** seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da dissolução e liquidação até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o **SICOOB DTVM** de figurar como parte dos processos.

Parágrafo 11 - O **SICOOB DTVM**, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, terá qualquer responsabilidade sobre os Ativos da **CLASSE**, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de dissolução e liquidação da **CLASSE**, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo 12 - Após a partilha do Ativo, o **SICOOB DTVM** deverá promover o cancelamento do registro da **CLASSE**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) No prazo de 15 (quinze) dias:

- (i) O termo de encerramento firmado pelo **SICOOB DTVM** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a dissolução e liquidação da **CLASSE**, quando for o caso; e
- (ii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

b) No prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

Parágrafo 13 - Na hipótese de dissolução e liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva dissolução e liquidação da **CLASSE**.

Parágrafo 14 - Deverá constar nas notas explicativas às demonstrações financeiras da **CLASSE**, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

Parágrafo 15 - Em qualquer hipótese, a dissolução e liquidação da **CLASSE** será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 14 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a **CLASSE** e o **SICOOB DTVM** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 1º - Dadas as características de constituição da **CLASSE**, não configura situação de conflito de interesse:

- a) a aquisição, locação ou exploração do direito de superfície, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade de entidades associadas ao Sicoob;
- b) a alienação, locação ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da **CLASSE** tendo como contraparte entidades associadas ao Sicoob;
- c) a aquisição de Ativos de Renda Fixa de emissão ou coobrigação do Banco Sicoob com recursos que não estiverem aplicados nos Ativos Alvo; e
- d) a contratação do Banco Sicoob ou de instituição financeira associada ao Sicoob para realizar a distribuição de Cotas da **CLASSE**.

Parágrafo 2º - A seguinte hipótese é exemplo de situação de conflito de interesse, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

- a) a aquisição, pela **CLASSE**, de imóvel de propriedade de devedores do **SICOOB DTVM** uma vez caracterizada a inadimplência do devedor.

CAPÍTULO VII - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 15 - A Assembleia de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Capítulo V da parte geral do Regulamento, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo **SICOOB DTVM**.

Parágrafo 1º - O resultado da **CLASSE** é o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio da **CLASSE**, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da **CLASSE**, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º - Conforme previsto no Parágrafo Único do Art. 10 da lei 8.668/93, o Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 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, devendo ser observadas as normas específicas aplicáveis ao processo de apuração e distribuição de resultados.

Parágrafo 3º - Os resultados auferidos pela **CLASSE** conforme parágrafo 1º acima serão distribuídos aos Cotistas, na medida das disponibilidades diárias de caixa, a título de antecipação dos lucros do semestre, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago no prazo de 10 (dez) dias úteis após a apuração do resultado de 30 de junho de cada ano ou da realização da Assembleia de Cotistas Ordinária que deliberar sobre as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela referida Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **SICOOB DTVM**.

Parágrafo 4º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 3º acima os titulares de Cotas da **CLASSE** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas da **CLASSE**.

CAPÍTULO VIII – DOS FATORES DE RISCOS

SEÇÃO I – DOS RISCOS

Artigo 16 - A **CLASSE** poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da **CLASSE** e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Parágrafo 1º - Riscos relacionados à liquidez:

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação em mercado regulamentado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da **CLASSE** deverá estar consciente de que o investimento na **CLASSE** consiste em investimento de longo prazo.

Parágrafo 2º - Riscos de Crédito:

Os Cotistas da **CLASSE** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Ativos Alvo, a título de locação ou compra de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, a **CLASSE** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Os Ativos de Investimento nos quais A Classe investe oferecem risco de crédito, definido como a probabilidade da ocorrência do não cumprimento do pagamento do principal e/ou do rendimento do ativo. Esse risco pode estar associado tanto ao emissor do ativo (capacidade do emissor de honrar seu compromisso financeiro) bem como a contraparte - instituição financeira, governo, mercado organizado de Bolsa ou balcão, etc – de fazer cumprir a operação previamente realizada.

Parágrafo 3º - Riscos relativos à rentabilidade do investimento:

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de longo prazo em valores mobiliários de renda variável. A rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela **CLASSE**,

havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, quando for o caso. Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da **CLASSE**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Parágrafo 4º - Risco Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização:

A **CLASSE** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o Governo Brasileiro intervém 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, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capital 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 poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais da **CLASSE** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas da **CLASSE**. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da **CLASSE**.

Parágrafo 5º - Risco de potencial conflito de interesses:

O **SICOOB DTVM** e as instituições vendedoras, locatárias e/ou garantidoras de aluguéis dos Ativos Alvo são entidades integrantes do Sicoob, e tal situação poderá acarretar conflito de interesses efetivo ou potencial, em situações bastante específicas.

Parágrafo 6º - Risco de sinistro:

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pela **CLASSE**, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o **SICOOB DTVM** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da **CLASSE**.

Parágrafo 7º - Risco ambiental:

Ainda que os Ativos Alvo venham a se situar em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Parágrafo 8º - Risco de despesas extraordinárias:

A **CLASSE**, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas da **CLASSE**. A **CLASSE** estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, entre outras), bem como quaisquer outras

despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Parágrafo 9º - Risco de concentração da carteira da CLASSE:

A **CLASSE** destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio da **CLASSE**, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pela **CLASSE**, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que a **CLASSE** deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira da **CLASSE**.

Parágrafo 10 - Risco de não renovação de Contrato de Aluguel:

Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, a **CLASSE** passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel ou pela sua nova locação.

Parágrafo 11 - Risco Imobiliário:

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis ou eventualmente restringindo seus possíveis usos limitando sua valorização ou revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem a vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público e (vi) a desapropriação parcial ou total do imóvel por decisão unilateral do poder público em que o pagamento compensatório não reflita o valor justo.

Parágrafo 12 - Risco de baixa liquidez de alguns Ativos de Investimento:

A Classe poderá realizar investimentos em LCI, CRI, LH ou LIG, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da Classe é realizado com observâncias aos procedimentos descritos no Manual de Marcação a Mercado aplicável. Assim, caso seja necessária a venda desses Ativos de Investimento da carteira da Classe, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio da Classe, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Parágrafo 13 - Riscos de alterações tributárias e mudanças na legislação:

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

Parágrafo 14 - Risco jurídico:

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da **CLASSE** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados, inclusive questões atinentes ao contrato atípico de locação, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço

contratual estabelecido.

CAPÍTULO IX – DA ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

Artigo 17 - O investimento na **CLASSE** apresenta riscos para o investidor. Ainda que o gestor da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a **CLASSE** e para o investidor.

Parágrafo 1º - Baseado em modelos matemáticos e estatísticos aplicados diariamente à carteira, com o objetivo de garantir que a **CLASSE** esteja exposta apenas aos riscos inerentes à sua Política de Investimentos e de acordo com os critérios de risco estabelecidos no regulamento. Os principais modelos utilizados são:

I - *VaR (Value at Risk)* estima, a partir de séries temporais e variáveis estatísticas, a perda financeira máxima para um dia relativa ao posicionamento e à exposição atual da carteira da **CLASSE**;

II - *Stress Testing* é um modelo de simulação da perda financeira num cenário econômico-financeiro crítico, através da utilização de expressivas variações dos preços dos ativos e derivativos que atualmente compõem a carteira da **CLASSE**;

III - *Back Test* é uma ferramenta aplicada para a verificação da consistência entre o resultado obtido pelo modelo do VaR e o resultado efetivo da **CLASSE**;

IV - Controle de Enquadramento de limites e aderência à Política de Investimentos são realizados diariamente pelo **SICOOB DTVM**, mediante a utilização de sistema automatizado.

Parágrafo 2º - O **SICOOB DTVM** possui metodologia de gerenciamento do risco de liquidez que considera, dentre outros fatores, a liquidez mínima de segurança e o histórico de movimentações, com acompanhamento diário por meio da emissão de relatórios específicos.

CAPÍTULO X - DA REMUNERAÇÃO

Artigo 18 - A Taxa de Administração cobrada é um percentual calculado sobre o valor do patrimônio líquido da **CLASSE**, conforme descrito na tabela abaixo, assegurado o mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). Será calculada e cobrada por dia útil, à razão de 1/252 dias, sendo paga no 5º dia útil do mês seguinte ao de apuração, ou dia útil subsequente caso seja um fim de semana ou feriado nacional.

Patrimônio Líquido da Classe	Taxa de Administração
Até R\$ 300.000.000	0,1200% a.a.
De R\$ 300.000.000,01 a R\$ 1.000.000.000	0,1128% a.a.
Acima de R\$ 1.000.000.000,01	0,0800% a.a.

Parágrafo 1º - O Patrimônio Líquido da **CLASSE** é a soma algébrica do disponível com o valor da carteira mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Parágrafo 2º - A Taxa de Administração indicada acima, não inclui os valores devidos aos prestadores de serviços de custódia (mesmo que o prestador de tais serviços seja o **SICOOB DTVM**) e auditoria das demonstrações financeiras da **CLASSE**, nem os valores correspondentes aos demais encargos indicados no Capítulo IV da parte geral do Regulamento, os quais serão debitados diretamente da **CLASSE**.

Parágrafo 3º - O **SICOOB DTVM** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo 4º - A Taxa de Administração prevista no Caput compreende a Taxa de Administração e a taxa de controladoria, sendo:

- a) Taxa de Administração fiduciária mínima: indicada no caput, deduzida a taxa de controladoria.
- b) Taxa de gestão: não há.
- c) Taxa de controladoria: 15,00% da taxa de administração indicada no caput.
- d) Taxa de distribuição máxima: não há.

Parágrafo 4º - A relação completa dos prestadores de serviços do **CLASSE**, com os respectivos contratos, pode ser consultada na sede do **SICOOB DTVM**. Adicionalmente a referida relação está à disposição dos cotistas no Informe Anual do **FUNDO**, disponível nos endereços eletrônico <https://www.sicoob.com.br/web/sicoob/dtvm> e <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>

Parágrafo 5º - A consulta as taxas segregadas dos prestadores de serviço pode ser realizada através da [Plataforma de Transparência de Taxas](#).

Artigo 19 - A taxa máxima anual de custódia a ser cobrada diretamente da **CLASSE** será de 0,06% a.a. (zero vírgula zero seis por cento ao ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido da **CLASSE** e será paga na mesma data do pagamento da Taxa de Administração descrita no art. 28 acima.

Artigo 20 - Não há cobrança de taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 21 - O Patrimônio Líquido da **CLASSE** é o resultado da soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber e reduzido das exigibilidades.

Artigo 22 - As demonstrações da **CLASSE** serão apuradas da seguinte forma:

- a) Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados inicialmente pelo valor de custo sendo atualizado anualmente, conforme Laudo de Avaliação elaborado por entidade ou profissional habilitado, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e
- b) Os Ativos de Investimento pertencentes à carteira da **CLASSE** terão seu valor apurado diariamente conforme princípios, metodologias e procedimentos adotados, descritos no Manual de Marcação a Mercado aplicável.

CAPÍTULO XII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23 - Este anexo subordina-se às exigências previstas na legislação vigente divulgada pela Comissão de Valores Mobiliários, em especial, à Res. CVM 175/22 e alterações posteriores.

Parágrafo único - Fica eleito o Foro da Circunscrição Especial Judiciária de Brasília (DF), com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para

dirimir quaisquer conflitos judiciais relativos ao Fundo ou a questões decorrentes deste Regulamento.

Artigo 24 - Este anexo entra em vigor nesta data.

Brasília (DF), 28 de maio de 2026.

SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador e Gestor da Classe

Ricardo de Almeida Horta Barbosa
Diretor de Administração Fiduciária

Mário Sérgio Mourão Dornas
Diretor de Gestão de Recursos de Terceiros

**ANEXO II AO REGULAMENTO DO SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ 28.216.384/0001-01**

DEFINIÇÕES

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

Assembleia de Cotistas:	É a assembleia de cotistas disciplinada no Capítulo III deste Regulamento.
Ativos:	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo:	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências ou pontos de atendimento de instituições financeiras, terrenos e/ou salas comerciais localizados no território nacional, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, desde que sejam: a) adquiridos diretamente das Cooperativas associadas ao Sicoob e alugados para essas Cooperativas; ou b) adquiridos diretamente das Cooperativas associadas ao Sicoob e alugados para terceiros, com garantia da Cooperativa vendedora; ou c) adquiridos para desenvolvimento imobiliário e alugados à Cooperativa do Sicoob, mediante assinatura de contrato na modalidade <i>BTS – Built to Suit</i> .
Ativos de Investimento:	São os ativos financeiros que a CLASSE poderá adquirir representados por cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, público ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do fundo ou derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da CLASSE .
Auditor Independente:	Empresa de auditoria, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo SICOOB DTM .
Banco Sicoob:	Banco Cooperativo Sicoob S.A. – Banco Sicoob, com sede no SIG Quadra 06 – Lote 2080 – Cep 70.610-460, em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob nº 02.038.232/0001-64.
BM&FBOVESPA:	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
B3:	A Central de Liquidação B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Consultor Imobiliário:	Instituição que venha a ser contratada pelo SICOOB DTM para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições se encontram disciplinadas no Capítulo II deste Regulamento;
Contrato de Locação Atípica	Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças - Contrato de Locação Atípica firmados entre o Locador e o Locatário, conforme minuta

	indicativa em Anexo IV.
Cotas:	Todas as cotas de emissão da CLASSE ;
Cotistas:	Os titulares de Cotas da CLASSE ;
Custodiante:	Instituição responsável pela prestação dos serviços de custódia dos Ativos de Investimento integrantes da carteira da CLASSE ;
CVM:	Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Cálculo:	Qualquer data em que a CLASSE divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas;
Data de Emissão:	Data da primeira integralização de Cotas da CLASSE ;
Dia Útil:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
Encargos do Fundo:	São os custos e despesas descritas no Capítulo IV deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pelo SICOOB DTVM , do patrimônio líquido da CLASSE ;
Escriturador:	Instituição responsável pela prestação dos serviços de escrituração das Cotas da CLASSE ;
Fundo:	Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário;
Instituição Administradora:	Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SIG Quadra 06, Lote 2080 Torre 1, sala 201, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.397.614/0001-06;
Instrução CVM n.º 516/11:	Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Investidor Qualificado:	Significam: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento cuja carteira seja gerida por um ou mais cotistas que sejam investidores qualificados;
Laudo de Avaliação:	Laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com a Res. CVM n.º 175/22;
Lei nº 8.245/91:	Lei nº 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;

Locatários:	Responsáveis pela locação dos Ativos Alvo objeto da CLASSE para o exercício das suas atividades profissionais e pela qual pagam remuneração mensal.
Patrimônio Líquido:	O patrimônio líquido da CLASSE calculado para fins contábeis de acordo com o Capítulo X.
Política de Investimento:	A política de investimentos adotada pela CLASSE para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo I.
Promessa de Compra e Venda	Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com Condição Resolutiva Expressa e Outras Avenças, conforme minuta indicativa no Anexo III;
Regulamento:	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do FUNDO e da CLASSE ;
Representante dos Cotistas:	É(são) o(s) representante(s) dos Cotistas, eleito(s) pela Assembleia de Cotistas, conforme disciplinado pelo Capítulo III do Regulamento;
Taxa de Administração:	Tem o significado que lhe é atribuído no Capítulo IX do Anexo I.
Sicoob:	Sistema cooperativo formado pelo conjunto de instituições dentre elas o Sicoob Confederação, as Cooperativas Centrais de Crédito, as Cooperativas Singulares juntamente com as empresas do Conglomerado Banco Sicoob, constituídas para prestar suporte às cooperativas.

**ANEXO III AO REGULAMENTO DO SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ 28.216.384/0001-01**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM
CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças ("Promessa"), neste ato e na melhor forma de direito, as Partes:

(i) **COOPERATIVA X**, com sede na Cidade de [..], Estado do [..], na Av. [..], n.º [..], Bairro [..], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [..], neste ato representada por xxxx na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada "**PROMITENTE VENDEDORA**"

(ii) **SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SIG Quadra 06, Lote 2.080, Sala 201, inscrito no CNPJ/MF sob nº 07.397.614/0001-06, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.402, de 21 de julho de 2005, na qualidade de Instituição Administradora e em nome do **SICOOB AGÊNCIAS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.216.384/0001-01, neste ato representado na forma de seu Contrato Social por seus representantes infra assinados, (doravante denominado simplesmente como "**PROMISSÁRIO COMPRADOR**");

(**PROMITENTE VENDEDORA** e **PROMISSÁRIO COMPRADOR** doravante denominados, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **PROMITENTE VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora, a justo título, inteiramente livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus reais e fiscais, dúvidas, dívidas, ações, execuções, protestos, penhoras, hipotecas ou pendências de qualquer natureza, do imóvel descrito na cláusula 1.1.1 (doravante denominado "Imóvel");

(ii) o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** tem interesse em adquirir o Imóvel da **PROMITENTE VENDEDORA** em razão da obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** realizar a sua locação concomitantemente a venda ou prestar garantia em locação destinada a associado da **PROMITENTE VENDEDORA**; e

(iii) a **PROMITENTE VENDEDORA** deseja alienar o Imóvel ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, observados os termos e condições do presente instrumento, e manter-se no imóvel para desenvolver suas atividades na qualidade de Locatária ou prestar garantia em locação destinada a seu associado;

AS PARTES DECLARAM QUE:

(i) a celebração do presente instrumento e as obrigações por elas assumidas não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada;

(ii) nenhuma delas depende economicamente da outra e que cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirão, em relação a este, de boa-fé e com lealdade;

(iii) nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(iv) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e

implementadas por livre iniciativa das Partes; e

(v) foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.

Resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda com Condição Resolutiva Expressa e Outras Avenças, que se regerá pelas cláusulas a seguir redigidas e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA

1.1 - Pelo presente Instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato e na melhor forma de direito, compromete e se obriga a vender ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, que por sua vez compromete-se dela adquirir, o Imóvel situado no Município de [..], Estado do [..], na Avenida [..], n.º [..], Bairro [..], caracterizado pela matrícula de nº [..], livro [..] do Cartório de Registro de Imóveis da [..]ª Zona em [..]/[..], com todas as construções, acessões e benfeitorias ora existentes conforme descrito no item 1.1.1 abaixo.

- [descrição conforme registro do imóvel]

1.1.1 As Partes ajustam que o presente negócio é realizado “ad corpus”.

1.2 - O presente negócio é parte de um conjunto de contratações a fim de viabilizar uma operação estruturada, sendo que a **PROMITENTE VENDEDORA**, desde já se obriga a locar, ou prestar garantia em locação destinada a seu associado, o Imóvel do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças - Contrato de Locação Atípica, celebrado, nesta data, entre as partes (respectivamente “Locação” e “Contrato de Locação”).

CLÁUSULA SEGUNDA – PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1 - O preço global, total, certo e ajustado, da venda do Imóvel é de R\$ [..] ([..] milhões de reais) (“Preço”), o qual será pago integralmente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, na data em que ocorrer a assinatura da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, livre e desembaraçado de qualquer ônus, em cumprimento ao presente instrumento.

2.2 - O pagamento do Preço ora ajustado será efetuado mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED a ser realizada na conta-corrente de titularidade da **PROMITENTE VENDEDORA**, a saber: conta corrente nº [..], mantida na agência nº [..] do Banco [..].

2.3 - O eventual atraso no pagamento, bem como a recusa injustificada em recebê-lo gerará para a Parte inadimplente com sua obrigação multa moratória no importe de 0,5% (cinco décimos por cento) mais juros de mora no importe de 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados sobre o valor inadimplido e corrigidos pela variação apontada pelo IPCA/IBGE, sem prejuízo das demais disposições da presente Promessa de Compra e Venda.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE E DA PROPRIEDADE

3.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** transmite, neste ato, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a posse direta sobre o Imóvel, objeto deste Instrumento, sendo que o Imóvel se encontra, nesta data, livre e desimpedido de pessoas e coisas.

3.2 - A partir da presente data e concomitante a outorga da posse, correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todos os impostos, taxas e/ou contribuições fiscais de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel objeto deste instrumento, os quais por este deverão ser pagos nas épocas próprias e nas repartições

competentes, ainda que lançados em nome da **PROMITENTE VENDEDORA** e/ou de terceiros.

3.3 - Sem prejuízo das demais disposições do presente instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA** responderá pela evicção, nos termos da legislação em vigor.

3.3.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** será responsável por todas e quaisquer contingências sobre o Imóvel até a data da celebração do presente instrumento e decorrentes de tal período, sejam de natureza cível, fiscal, mineral, ambiental, trabalhista, comercial, previdenciária ou contratual, e as decorrentes de quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relacionados ao Imóvel ou a ele eventualmente inerentes, independente de expressa nomeação neste ato (“Contingências”).

3.3.2 - A interpretação de questões relacionadas às Contingências deve conduzir à conclusão no sentido de que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não venha a sofrer qualquer tipo de onerosidade, seja real ou iminente, nem venha a suceder a **PROMITENTE VENDEDORA** em quaisquer débitos, e nem tenha que responder por obrigações oriundas de atos ou fatos praticados até a data da celebração deste Contrato e decorrentes de tal período.

3.3.3 - Conforme disposto no item 3.3.2 acima, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá manter, a todo e qualquer momento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** indene de quaisquer Contingências com relação ao Imóvel e/ou de qualquer ordem decorrentes de sua aquisição, desde que anteriores a outorga deste Contrato.

3.4 - A **PROMITENTE VENDEDORA** será responsável por quitar todos os débitos relativos a qualquer tributo, notadamente IPTU e taxas municipais, bem como as contas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos vinculadas ao Imóvel (água, luz, telefone, etc.), referentes ao período anterior a outorga da posse.

3.5 - As Partes estabelecem que, se até a data da imissão na posse do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** houver qualquer oposição de terceiros, judicial ou não, com relação ao Imóvel ou ao presente negócio, notadamente pelo eventual Locatário, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a seu único e exclusivo critério, mediante simples aviso escrito encaminhado à **PROMITENTE VENDEDORA**, poderá dar por rescindida o presente instrumento, devendo a **PROMITENTE VENDEDORA** restituir ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todos os valores até então pagos ou adiantados por este último com relação à aquisição do Imóvel, devidamente atualizados de acordo com a variação do IPCA/IBGE, sem prejuízo de indenização complementar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

3.5.1 - Caso haja desistência da venda do imóvel por parte da **PROMITENTE VENDEDORA**, a mesma se compromete a ressarcir todos os custos e despesas incorridos com análise do imóvel ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUARTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA

4.1 - A escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, livre e desembaraçado de qualquer ônus, em cumprimento ao presente instrumento, será outorgada pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** quando do pagamento integral pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** do preço Global do imóvel.

4.2 - As despesas relativas à escritura definitiva de compra e venda do Imóvel, tais como, custas do Cartório de Notas, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, e taxa de registro da mesma junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente, serão arcadas exclusivamente pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

4.3 - Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** se recuse, injustificadamente, a outorgar a Escritura quando solicitada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ela, **PROMITENTE**

VENDEDORA, responderá por multa diária correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do Preço até o seu integral cumprimento, limitado a 20% (vinte por cento) do Preço, sem prejuízo de ficar assegurado ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, não preferindo dar por rescindido o presente instrumento, o direito de adjudicação compulsória ou de execução de obrigação de fazer, na forma da legislação processual em vigor.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA

5.1 - As Partes estabelecem que, no prazo de 1 (um) ano contado da assinatura do presente instrumento, caso venha a ser verificada quaisquer das hipóteses abaixo, operar-se-á a condição resolutiva, nos termos do artigo 127 do Código Civil, rescindindo-se o presente instrumento, mediante prévia comunicação a ser enviada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** à **PROMITENTE VENDEDORA**, nos termos do item 11.1:

(i) comprovada a existência de situações jurídicas que induzam a fraude a crédito, a fraude à execução ou dilapidação patrimonial por parte da **PROMITENTE VENDEDORA** com intuito de lesar seus eventuais credores;

(ii) não ocorrência do despejo do Locatário ou manutenção do mesmo na posse do Imóvel, nos termos do item 3.5 acima, ou, ainda, existência de outras ações possessórias, pessoais reipersecutórias ou reivindicatórias com relação ao Imóvel;

(iii) sejam constatadas quaisquer inexecuções das obrigações contratuais estabelecidas neste instrumento, desde que a parte contrária tenha sido devidamente notificada para tanto e deixe de purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação extrajudicial para fazê-lo;

(iv) constatada a existência de quaisquer ônus, encargos, dívidas ou impedimento real, pessoal ou ainda ambiental que inviabilize ou coloque em risco ou dúvida a compra e venda do Imóvel;

(v) necessidade de realização de retificação judicial da área do Imóvel;

(vi) impossibilidade de imissão do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** na posse direta do Imóvel, nos termos e prazos deste instrumento;

(vii) existência de quaisquer benfeitorias no Imóvel de interesse histórico, cultural ou de qualquer outra natureza, bem como existência de qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública ou tombamento do Imóvel para fins de desapropriação ou ocupação temporária total ou parcialmente;

(viii) ocorrência de motivo de força maior ou caso fortuito que inviabilize ou de qualquer forma dificulte a utilização do Imóvel, incluindo-se nestes quaisquer interferências do Poder Público municipal, estadual ou federal, ou invasão efetuada no terreno ou no Imóvel; e

(ix) verificação de que o Imóvel não esteja completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

5.1.1 - Serão também consideradas condições resolutivas a esse negócio a ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo no prazo de 90 (noventa) dias contados da assinatura do presente instrumento:

(i) parecer insatisfatório, emitido pelo Laudo Ambiental, a critério do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**;

(ii) existência de quaisquer passivos ou ônus relativos ao meio ambiente e aos órgãos competentes, ficando a **PROMITENTE VENDEDORA** responsável por todos os custos para qualquer remediação e/ou regularização ambiental; e

(iii) falta de outorga do instrumento de procuração pública pela **PROMITENTE**

VENDEDORA ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou a quem este indicar, nos moldes do Anexo I à presente.

(iv) não apresentação pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no prazo estabelecido neste instrumento, dos documentos objetivando a finalização da validação jurídica pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

5.2 - Na ocorrência de qualquer das previsões dispostas no item 5.1 e 5.1.1 acima, operar-se-á, de pleno direito, a resolução deste instrumento, voltando as Partes ao *status quo ante*, observadas as penalidades e indenizações previstas neste instrumento.

5.2.1 - Sem prejuízo do prazo de verificação das condições dispostas no item 5.1 e 5.1.1 acima, as partes poderão, de comum acordo, estabelecer prazo suplementar, caso em que necessariamente serão automaticamente prorrogados, por igual período, os demais prazos previstos neste instrumento, incluindo mas não se limitando, ao prazo para o pagamento do preço global previsto no item 2.1 acima e outorga da Escritura, sem que nenhuma penalidade seja devida por qualquer das Partes a qualquer tempo e título.

5.3 - Na hipótese de rescisão deste instrumento nos termos da cláusula 5.1. e 5.1.1. acima, qualquer quantia paga, nos termos da cláusula segunda, deverá ser restituída pela **PROMITENTE VENDEDORA** ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** dentro de 05 (cinco) dias úteis a contar da comunicação por escrito feita pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** nesse sentido, sendo que tal quantia deverá ser atualizada desde a data do efetivo pagamento até a data da restituição observada a variação da taxa DI-B3.

CLÁUSULA SEXTA – DOS DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS PARA A VALIDAÇÃO JURÍDICA E DAS DECLARAÇÕES

6.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato e na melhor forma de direito, obriga-se a apresentar tempestivamente ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, sempre que solicitado, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias, salvo se necessário prazo maior para a expedição dos mesmos pelos órgãos responsáveis, os documentos necessários para a validação deste instrumento, objetivando a finalização da transferência de titularidade do imóvel para o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

6.1.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** declara-se ciente da validação a ser realizada previamente a Escritura pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, com o fim de levantar todas as informações sobre o Imóvel e sobre a **PROMITENTE VENDEDORA** e seus antecessores, com o fim de viabilizar o presente instrumento, sendo que a **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a fornecer toda e qualquer informação solicitada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** para a realização da validação, desde que necessária.

6.1.2 - Sem prejuízo do acima exposto, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá solicitar documentos ou esclarecimentos adicionais, em decorrência da análise da documentação disponibilizada, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de toda a documentação, hipótese em que a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a prestar os esclarecimentos e encaminhar os documentos no prazo de até 5 (cinco) dias da data da solicitação por escrito, salvo se necessário prazo maior para a expedição dos mesmos.

6.2 - O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** contratará, a seu exclusivo critério e às suas expensas, empresa especializada para realização de laudo ambiental no Imóvel, a ser elaborado de acordo com as normas dos órgãos públicos competentes. A situação ambiental do Imóvel será avaliada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** anteriormente à outorga da Escritura.

6.2.1 - Caso seja verificada contaminação ambiental, as Partes decidirão, de comum acordo, se será realizada a remediação ambiental ou rescisão do presente instrumento.

6.3 - Sem prejuízo das demais disposições do presente instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA declara e garante expressamente que:**

(i) o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de (i) quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais; e (ii) de qualquer constrição de ordem civil, trabalhista, criminal ou quaisquer outras relacionadas direta ou indiretamente ao Imóvel; (iii) bem como desconhecem a existência de ações reais, pessoais reipersecutórias ou de outros ônus reais incidentes;

(ii) desconhecem qualquer projeto de desapropriação, declaração de utilidade pública ou tombamento do Imóvel para fins de desapropriação ou ocupação temporária total ou parcialmente;

(iii) desconhecem a existência de benfeitorias dos imóveis vizinhos que invadam o perímetro do Imóvel;

(iv) não existe qualquer pessoa física ou jurídica, mesmo que irregular, ou qualquer outra entidade que esteja ocupando ou demandando judicialmente a posse direta ou indireta do Imóvel, exceto com relação ao Locatário;

(v) não dependem de nenhum consentimento, dispensa de consentimento, aprovação, suprimimento judicial de vontade, autorização, arquivamento, registro, cadastro ou informação para sua celebração;

(vi) foram prestadas todas as informações, de que tem conhecimento, relacionadas à totalidade dos fatos e circunstâncias que de qualquer modo possam afetar, no todo ou em parte, a aquisição do Imóvel e os direitos a ele relativos;

(vii) desconhecem quaisquer áreas contaminadas, potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação do solo ou subsolo do Imóvel;

(viii) todos os documentos e certidões, a serem fornecidos para a realização da Validação são cópias autênticas e completas dos aludidos documentos; e

(ix) o subsolo do Imóvel não está afeto a qualquer forma de exploração, independente de nomeação específica neste ato, à **PROMITENTE VENDEDORA** ou a quem quer que seja, a título gratuito ou oneroso, nos termos da legislação aplicável.

6.4 - Sem prejuízo do acima disposto, cada uma das Partes declara e garante à outra que:

(i) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza jurídica, societária ou sucessória, conforme o caso, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

(ii) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

(iii) a celebração do presente instrumento e o cumprimento das obrigações aqui assumidas: (a) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa, ou arbitral, bem como qualquer instrumento particular firmado, a que estejam vinculadas; e (b) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, além das anteriormente mencionadas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PATRIMÔNIO DA CLASSE

7.1 - O PROMISSÁRIO COMPRADOR, declara, em consonância com a Lei nº 8.668/93, que o Imóvel objetivado neste instrumento:

(i) constituirá patrimônio do **SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO**
Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário – 28.05.2026 - Página 38 de 66

IMOBILIÁRIO, não se comunicando, portanto, com o patrimônio do **SICOOB DTVM**;

(ii) não integra o ativo da administradora;

(iii) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **SICOOB DTVM**;

(iv) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(v) não pode ser dado em garantia de débito de operação do **SICOOB DTVM**;

(vi) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(vii) não pode ser passível de constituição de quaisquer ônus reais.

CLÁUSULA OITAVA – DAS CONTINGÊNCIAS

8.1 - A PROMITENTE VENDEDORA será responsável por todas e quaisquer contingências sobre o Imóvel até a data da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda ou da posse por parte do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** e decorrentes de tal período, sejam de natureza cível, fiscal, mineral, ambiental, trabalhista, comercial, previdenciária ou contratual, e as decorrentes de quaisquer processos judiciais ou extrajudiciais relacionados ao Imóvel ou a ele eventualmente inerentes, independentemente de expressa nomeação neste ato (“Contingências”).

8.2 - A interpretação de questões relacionadas às Contingências deve conduzir à conclusão no sentido de que o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** não venha a sofrer qualquer tipo de onerosidade, seja real ou iminente, nem venha a suceder a **PROMITENTE VENDEDORA** em quaisquer débitos, e nem tenha que responder por obrigações oriundas de atos ou fatos praticados até a data da celebração da Escritura e decorrentes de tal período.

8.3 - Conforme disposto no item 8.2 acima, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá manter, a todo e qualquer momento, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** indene de quaisquer Contingências com relação ao Imóvel e/ou de qualquer ordem decorrentes de sua aquisição, desde que anteriores a outorga da Escritura.

8.4 - Na hipótese de, após a análise e aprovação da documentação para a validação deste instrumento e antes da efetiva outorga da Escritura, ser constatada qualquer Contingência, que de alguma forma, venha a comprometer a perfeita formalização deste instrumento, o presente poderá, conforme previsto na Cláusula Quinta, ser considerada imediatamente rescindida, retornando as Partes ao *status quo ante*.

8.5 - A PROMITENTE VENDEDORA deverá evitar tempestivamente o surgimento e/ou manutenção de quaisquer Contingências, sejam judiciais ou administrativas que, antes da outorga da Escritura, obstem ou inviabilizem o regular e normal desenvolvimento do presente negócio pretendido pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

8.5.1 - No caso de existência de Contingências que inviabilizem a realização do presente negócio e/ou a implementação do negócio pretendido pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a regularizar tempestivamente qualquer Contingência apontada pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

8.5.2 - A PROMITENTE VENDEDORA deverá envidar todos os esforços no sentido de liquidar ou contestar quaisquer Contingências, de forma a evitar a inscrição do débito na dívida ativa e/ou qualquer outra medida constritiva sobre o Imóvel.

8.6 - A persistência da Contingência acarretará a notificação da **PROMITENTE VENDEDORA** para que liquide a Contingência concretizada e não solucionada, que inviabilize a realização do presente negócio e/ou a implementação do negócio pretendido

pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, ou tome as providências necessárias à defesa dos interesses do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, no prazo de 5 (cinco) dias corridos, em que ficar caracterizada a mora da **PROMITENTE VENDEDORA**, hipótese na qual o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** poderá, a seu exclusivo critério, liquidar o valor da obrigação que estiver sendo exigida, valendo o presente instrumento, em conjunto com os documentos comprobatórios da não solução da Contingência, como instrumento hábil, nos termos do Código de Processo Civil, para a propositura da competente ação executiva, sem prejuízo das cominações legais aplicáveis, independente da indenização complementar.

8.7 - Até a outorga da Escritura, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** terá direito de acompanhar, a qualquer tempo, e de obter informações detalhadas de quaisquer Contingências, as quais venham a ser cuidadas pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA NONA – DO MANDATO

9.1 - A **PROMITENTE VENDEDORA** desde já concorda e se compromete a outorgar, no presente ato, procuração, por instrumento particular ou público, caso assim seja necessário, ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, inclusive complementar, em favor deste ou de quem expressamente este indicar, nos termos do Anexo I do presente instrumento, conferindo-lhe poderes específicos para tramitar em seu nome nos órgãos competentes com o objetivo de **(a)** obter os documentos e certidões necessários para a Validação; e **(b)** viabilizar e aprovar o negócio e seus respectivos projetos perante quaisquer repartições Públicas ou Privadas, sem que haja qualquer alteração no Imóvel que não possa ser revertida imediatamente se o negócio não vier a ser concretizado, nem ônus ou responsabilidades à **PROMITENTE VENDEDORA**, comprometendo-se ainda a fornecer e assinar todos os documentos necessários para tanto.

9.2 - A procuração a que se refere o item 9.1 acima será válida até a lavratura e registro da competente escritura definitiva, podendo ser renovada, caso prorrogado o prazo para a outorga da Escritura conforme item 5.2.1, sendo que, ainda, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** assume, exclusivamente, os ônus decorrentes dos atos por ele praticados junto aos órgãos públicos competentes em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DESPESAS DE CORRETAGEM

10.1 - Eventuais valores devidos a título de corretagem serão devidos pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 - Comunicações: Todas as notificações, interpelações e/ou avisos entre as Partes deverão ser por escrito, sendo suficientes caso sejam entregues pessoalmente, registradas se por via postal, endereçadas para os endereços referidos no preâmbulo, ou em qualquer outro endereço que venha a ser previamente designado pelas Partes por escrito.

11.1.1 - Todo e qualquer documento, intimação, notificação, etc., relativos a tributos, multas, exigências dos Poderes ou Autoridades Públicas, mesmo que dirigidas à **PROMITENTE VENDEDORA** e desde que referentes ao Imóvel, mas recebidos pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** deverão ser por ele entregue à **PROMITENTE VENDEDORA**.

11.2 - Cessão: As Partes não poderão ceder ou transferir os direitos e obrigações que lhe decorrem deste instrumento, salvo mediante anuência prévia e por escrito da outra Parte.

11.3 - Irretratabilidade e Irrevogabilidade: Ressalvada a condição resolutiva contida na Cláusula Quinta acima, bem como as demais disposições expressas nesse sentido, o

presente instrumento é celebrado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as Partes, por si e seus sucessores, a qualquer título.

11.4 - Tolerância: A eventual tolerância de qualquer das Partes em relação ao exercício de qualquer direito e/ou obrigação conferido pelo presente instrumento não caracterizará renúncia ou novação do presente instrumento ou do referido direito e/ou obrigação, que poderá ser exercido a qualquer tempo.

11.4.1 - O não exercício por quaisquer das Partes de qualquer dos direitos a estas assegurados em virtude do presente instrumento ou decorrentes de lei, bem como a tolerância no recebimento de quaisquer quantias, não constituirá, bem como não implicará alteração ou novação deste instrumento.

11.5 - Aditamento: O presente instrumento somente poderá ser alterado com o comum acordo de ambas as Partes, e mediante a celebração de instrumento escrito.

11.6 - Vinculação: O presente instrumento obriga as Partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título, até o integral adimplemento de todas as obrigações previstas no presente instrumento.

11.7 Integralidade: O presente instrumento constitui o acordo integral entre as Partes, rescindindo expressamente quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, inclusive contratos, aditivos ou quaisquer instrumentos anteriormente firmados relacionados ao imóvel objeto do presente instrumento.

11.7.1 A nulidade ou anulabilidade de quaisquer das disposições ou cláusulas deste Instrumento não prejudicará as demais disposições nela contidas, as quais permanecerão válidas e produzirão seus efeitos de direito, obrigando as Partes a seu cumprimento.

11.8 Despesas: Cada uma das Partes arcará com todas as despesas que lhe cabem em virtude das transações previstas neste instrumento.

11.9 Confidencialidade: Durante a vigência deste instrumento e pelo período de 02 (dois) anos contados de sua rescisão, resolução, ou da outorga da Escritura, as Partes deverão guardar sigilo a respeito de todas e quaisquer disposições do presente instrumento, bem como de quaisquer informações que qualquer das Partes fornecer, revelar ou comunicar à outra Parte, no decorrer das negociações, ressalvadas as obrigações legais que recaiam sobre o **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

11.9.1 A violação da obrigação de sigilo prevista no item 11.9 acima, sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte prejudicada por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

11.9.2 A obrigação de sigilo constante prevista no item 11.9 acima, não se aplicará quando a divulgação das informações confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, bem como nos casos de exigência em operações de captação de recursos, sendo certo que, em todos os casos, as Partes deverão emendar seus melhores esforços no sentido de fazer uso apenas daquelas informações cuja divulgação seja estritamente necessária ao atendimento de referidas exigências.

11.9.3 A obrigação de sigilo prevista no item 11.9 acima não se aplicará quanto à ciência aos eventuais locatários do Imóvel para fins de exercício do direito de preferência.

11.10 O presente instrumento representa título executivo para todos os fins legais, sendo que o cumprimento de quaisquer das obrigações aqui constantes poderá vir a ser exigido na forma específica pela Parte credora da obrigação, nos termos do disposto no Código de Processo Civil Brasileiro.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO REGISTRO DE IMÓVEIS

12.1 As Partes autorizam o Ilmo. Sr. Oficial do [.]º Cartório de Registro de Imóveis de [.] Estado de [.] a proceder quaisquer registros e averbações necessárias a formalização do presente instrumento de Promessa de Compra e Venda.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO FORO

13.1 Fica eleito o Foro de Brasília (DF) como o competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim ajustadas, as Partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, para os mesmos fins de direito, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Brasília (DF), [dia] de [mês] de 2025

COOPERATIVA ***Promitente Vendedora***

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., **Instituição Administradora do SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO** **IMOBILIÁRIO** ***Promissário Comprador***

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA EXPRESSA E OUTRAS AVENÇAS

PROCURAÇÃO

(a ser celebrada por instrumento público ou particular)

OUTORGANTE: (i) COOPERATIVA X, com sede na Cidade de [..], Estado do [..], na Av. [..], n.º [..], Bairro [..], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [..], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra assinados,

OUTORGADO: SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, representado na forma de seu regulamento pelo SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº [..], com sede na [..], devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 8.402, expedido em 21.07.2005, que, observada a regulamentação em vigor, tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo.

IMÓVEL: imóveis localizados no Município de [..], Estado de [..], objeto das Matrículas nº [..], todas do [..]º Registro de Imóveis de [..] – [..], estando o imóvel cadastrado perante a Prefeitura Municipal de [..] sob o nº [..], conforme melhor descrito e caracterizado na referida matrícula.

OBJETO: outorga de poderes amplos e especiais para o OUTORGADO, a qualquer tempo, a título gratuito, sem mais interveniência da OUTORGANTE, em caráter irrevogável e irretratável, como condição de contrato bilateral nos termos dos art. 684 e 685 do Código Civil brasileiro, para (a) representá-la perante a Municipalidade de [..], em processo de aprovação de plantas de construção, a serem levantadas no IMÓVEL, podendo assinar plantas, requerimentos, memoriais, prestar declarações, assinar, aditar e alterar projetos e demais documentos que se fizerem necessários junto à municipalidade; poderes para praticar todos os atos necessários à aprovação, alteração ou substituição de planta, utilizando-se, enfim, dos poderes da cláusula "extra", retirando documentos, certidões e alvarás; (b) representá-la perante quaisquer repartições públicas, federais, estaduais e municipais, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, para requerer e cancelar ligações de força, luz, água, esgoto, telefone, gás, corpo de bombeiros, delegacias regionais do INSS, dentre outros que se fizerem necessários, podendo efetuar matrículas de obras, requerer e retirar respectivos certificados de quitação; (c) substabelecer, no todo ou em parte, com ou sem reserva de iguais para si, sendo que, em qualquer hipótese, correrão por conta exclusiva do OUTORGADO todas as despesas, emolumentos, alvarás e quaisquer outros gastos necessários aos fins aqui previstos, no que se referir, especificamente, ao IMÓVEL, podendo requerer alvará de demolição e auto de conclusão da demolição da construção atualmente existente; (d) recolher emolumentos e complementações, firmar compromissos para a outorga onerosa do direito de construir no IMÓVEL, assumindo as obrigações correspondentes, firmar requerimentos, requerer aprovações, requerer alvará de demolição e licença para corte de árvores, sem poder, no entanto, promover a efetiva demolição das construções ou corte de árvores, juntar documentos e certidões, bem como solicitar tais documentos, fazer e aceitar declarações, assinar projetos, plantas, memoriais descritivos, requerer a retificação das descrições do registro imobiliário perante o competente [..]º Cartório de Registro de Imóveis de [..], perante a Prefeitura Municipal de [..] e repartições públicas Federais, Estaduais e Municipais, Autarquias, Cartórios de Notas e Cartórios de Registro de Imóveis competente, órgãos do judiciário, INSS, e onde mais for preciso, enfim, praticar todos os atos necessários para o bom e fiel cumprimento deste mandato.

PRAZO DE VALIDADE: Esta procuração vigorará pelo prazo de 01 (um) ano ou até a outorga da Escritura Definitiva do IMÓVEL pelos OUTORGANTE ao OUTORGADO, o que ocorrer primeiro, nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, celebrado em [dia] de [mês] de 2017, ou de sua rescisão, conforme o caso.

**ANEXO IV AO REGULAMENTO DO SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ 28.216.384/0001-01**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL E
OUTRAS AVENÇAS – CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA**

I – PARTES

Pelo presente *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças – Contrato de Locação Atípica* (adiante designado simplesmente como “Contrato de Locação”), as partes:

(i) **SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SIG Quadra 06, Lote 2.080, Sala 201, inscrito no CNPJ/MF sob nº 07.397.614/0001-06, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.402, de 21 de julho de 2005, na qualidade de Instituição Administradora e em nome do **SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (doravante denominado simplesmente como “Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 28.216.384/0001-01, e proprietária fiduciária, na forma da lei 8.668/93, de imóveis integrantes do patrimônio desse Fundo, neste ato representado na forma de seu Contrato Social por seus representantes infra assinados (doravante denominada simplesmente como “Locadora”); e

(ii) **COOPERATIVA [.] ou EMPRESA [.]**, com sede na Cidade de [.] Estado do [.] na Av. [.] inscrita no CNPJ/MF sob o nº [.] neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes infra assinados (doravante denominada simplesmente como “Locatária”). E, ainda, na qualidade de Fiadora:

(iii) **COOPERATIVA [.]**, com sede na Cidade de [.] Estado do [.] na Av. [.] inscrita no CNPJ/MF sob o nº [.] neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra assinados (doravante denominada simplesmente como “Fiadora”);

(Locadora e a Locatária doravante denominadas, em conjunto, como “Partes” e cada qual, individual e indistintamente, como “Parte”).

II – CONSIDERANDO QUE:

(a) a Locadora, nos termos do *Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças*, celebrado nesta data, entre a Locadora e a Locatária ou a fiadora, é a legítima e única compromissária compradora e possuidora do Imóvel Urbano [.] situado no Município de [.] Estado do [.] na Avenida [.] e registrado sob a matrículas de nº [.] livro [.] do Cartório de Registro de Imóveis da [.] Zona em [.] conforme descrito no item 1.1 abaixo.

(b) a Locadora celebrou a Promessa de Compra e Venda, única e exclusivamente em razão da obrigação da Locatária em se manter no Imóvel, para desenvolver suas atividades, na qualidade de Locatária, observados os termos do presente Contrato de Locação;

(c) o Imóvel integra o patrimônio da **CLASSE**, a quem cabe usufruir dos direitos decorrentes deste instrumento.

Resolvem as Partes, na melhor forma de direito, celebrar o presente Contrato de Locação, o qual se regerá pelas cláusulas a seguir e demais disposições, contratuais e

legais, aplicáveis.

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO contrato de locação

1.1 As Partes celebram o presente Contrato de Locação tendo por objeto o Imóvel Urbano constituído por [descrição conforme registro do imóvel], para fins não residenciais, em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se a cumpri-lo por si e por seus sucessores, a qualquer título, mediante as cláusulas e condições adiante avençadas, tendo em vista que o Imóvel se encontra sob medida para o exercício das atividades da Locatária.

1.2 Em vista das peculiaridades negociais que envolvem o presente Contrato de Locação, as partes reconhecem, ainda, que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicarão, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato, as disposições estabelecidas nos artigos 4 (parte final e parágrafo único), 19, 35, 51, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 e 75 da Lei 8.245/91.

1.3 A Locatária obriga-se, neste ato, a utilizar o Imóvel de acordo com as técnicas e cuidados geralmente utilizados no desenvolvimento de suas atividades, de forma que, ao final da vigência do presente Contrato de Locação, devolvê-lo-á à Locadora nas mesmas condições em que o recebeu.

1.4 Para fins do cumprimento deste Contrato de Locação, a Locatária deverá fazer uso do Imóvel somente para as finalidades aqui previstas, sendo vedada à Locatária a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel, observadas, durante todo o prazo de vigência deste Contrato de Locação, as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas municipais, estaduais e federais.

1.5 A Locadora, sem prejuízo das demais obrigações constantes no presente Contrato, obriga-se a garantir a posse pacífica do Imóvel para uso pela Locatária.

1.6 São obrigações da Locatária:

(i) Pagar as prestações mensais da Locação, nas datas ajustadas, bem como todos os tributos e encargos que venham a incidir sobre o Imóvel a partir da Data Base;

(ii) Utilizar o Imóvel de acordo com a categoria de uso permitida pela legislação em vigor, observada a destinação que poderá ser dada ao Imóvel, nos termos deste Contrato;

(iii) Manter o Imóvel em bom estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento todas as suas instalações e benfeitorias, ressalvado o desgaste natural decorrente de seu uso normal, até o término da vigência da Locação;

(iv) Solicitar prévia autorização por escrito da Locadora para realizar qualquer benfeitoria no imóvel, seja útil ou necessária. Mesmo após autorizada, a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou direito de retenção pelas benfeitorias eventualmente realizadas, salvo se na autorização constar expressamente o consentimento da Locadora em arcar com as despesas das benfeitorias. As benfeitorias voluptuárias, igualmente, não são indenizáveis e – tal como as benfeitorias úteis ou necessárias custeadas pela Locatária – só poderão ser levantadas se de sua retirada não resultar ou se revigorar dano.

(v) Manter e conservar de todas as características originais do imóvel, suas instalações, objetos e componentes indicados no Termo de Vistoria de Entrada, e pela realização de todas as reparações dos estragos provenientes do uso, intencionais ou não, inclusive os relacionados à parte elétrica, entupimentos e obstruções na rede de esgoto e água pluvial. Em caso de obras de manutenção referentes à conservação do Imóvel

deverá ser precedida de prévia autorização por escrito da Locadora, sendo que qualquer acidente ficará sob a responsabilidade da Locatária.

(vi) Cumprir todas as demais obrigações do presente Contrato de Locação Atípica.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

2.1 A Locação do Imóvel vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses a contar de [.] de [.] de [.] (a “Data-Base”).

2.1.1 Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, o presente Contrato de Locação poderá ser prorrogado, de comum acordo entre as Partes, por meio de aditamento ao presente.

2.2 A partir da data de início deste Contrato de Locação, a Locatária responde pelo pagamento do aluguel, bem como das respectivas e eventuais despesas decorrentes do Imóvel, incluindo, mas não limitados a quaisquer espécies de tributos, independentemente do fato de estar ocupando ou não fisicamente o Imóvel e mesmo que lançado em nome da Locadora ou de terceiros.

2.3 Ao término da Locação a Locatária obriga-se a desocupar e restituir o Imóvel locado, salvo se ocorrer a prorrogação descrita na Cláusula 2.1.1 supra, sempre “*in totum*”, absolutamente livre de pessoas e coisas, em bom estado de conservação, conforme Laudo de Vistoria de Entrada que será elaborado contra a entrega das chaves, ressalvado o desgaste do Imóvel decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina, constatados à época da sua devolução pela Locatária à Locadora.

2.4 É vedado à Locatária resilir unilateralmente o presente Contrato de Locação, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula Décima Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO ALUGUEL

3.1 O preço de aluguel mensal referente à Locação do Imóvel ora avençada é de R\$ [.] ([.] mil reais) (“Aluguel”), equivalente a 0,75% do valor registrado no Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda o qual deverá ser pago pela Locatária, postecipadamente, até o dia 10 (dez) do mês seguinte ao da Data-Base, ou dia útil subsequente caso seja um fim de semana ou feriado nacional.

3.1.1 Os valores do Aluguel serão atualizados anualmente, nos meses de dezembro de cada ano, ou pela menor periodicidade permitida em lei, a partir da Data-Base, inclusive, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (respectivamente, “Atualização Monetária” e “IPCA/IBGE”), conforme fórmula abaixo, sendo que se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado legalmente inaplicável, os valores fixados no presente instrumento passarão automaticamente a ser corrigidos pelo índice que vier a substituí-lo, ou, subsidiariamente, pelo IGP-M/FGV:

FÓRMULA DE ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA

$$PMA = PM \times \frac{NI_k}{NI_0}, \text{ onde:}$$

"PMA " significa o Preço Mensal Atualizado do Aluguel; "PM " significa o Preço Mensal correspondente ao valor praticado antes da atualização

"NI_k" significa o número-índice IPCA/IBGE, grupo “Geral”, correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês/ano de atualização do aluguel ; e

"NI₀" significa o número-índice IPCA/IBGE, grupo “Geral”, correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data-Base do Contrato de Locação ou o utilizado

na última atualização do valor do aluguel.

3.1.2 Os valores do Aluguel serão livres de taxas, impostos e qualquer outra contribuição que incida ou venha a incidir sobre o Imóvel, os quais, nos termos da Cláusula 2.2 acima, caso existentes e lançados durante a vigência do presente Contrato de Locação, serão integralmente suportados pela Locatária.

3.1.3 Nos valores do Aluguel não poderá ser feito nenhum abatimento, compensação ou retenção, indiferentemente do motivo.

3.2 As parcelas do Aluguel serão debitadas na conta corrente da Locatária mantida junto ao Banco Cooperativo Sicoob, valendo os comprovantes de débito como recibo de pagamento.

3.2.1 A partir da data de início deste Contrato de Locação, a Locatária autoriza, de forma irrevogável e irretratável, que todos os valores devidos para fiel cumprimento deste Contrato de Locação sejam debitados diretamente em sua conta corrente de número [], da agência [] do Banco Cooperativo Sicoob e levadas a crédito à conta corrente do Fundo.

3.2.2 Para fiel cumprimento do disposto no item 3.2.1, acima, a Locatária autoriza à Locadora a celebrar convênio de cobrança com o Banco Cooperativo Sicoob

3.3 Caso a Locatária não possua conta corrente no Banco Cooperativo Sicoob, as parcelas do Aluguel serão pagas mediante débito em conta corrente da Fiadora, mantida junto ao Banco Cooperativo do Brasil S.A., valendo os comprovantes de débito como recibo de pagamento.

3.3.1 A partir da data de início deste Contrato de Locação e observando o contido no item 3.3 acima, a Fiadora autoriza, de forma irrevogável e irretratável, que todos os valores devidos para fiel cumprimento deste Contrato de Locação sejam debitados diretamente em sua conta corrente de número [], da agência [] do Banco Cooperativo do Brasil S.A. e levadas a crédito à conta corrente da Locadora.

3.3.2 Para fiel cumprimento do disposto em 3.2.1, acima, a Fiadora autoriza à Locadora a celebrar convênio de cobrança com o Banco Cooperativo do Brasil S.A.

3.4 Ainda, em virtude do caráter atípico do presente Contrato, a Locatária, bem como seus sucessores a qualquer título, se comprometem a pagar o valor dos Créditos Imobiliários à Locadora, sob qualquer fato ou circunstância, mesmo que a posse e/ou os direitos que a Locadora detém sobre o Imóvel sejam perdidos ou de qualquer modo ameaçados por decisão judicial, arbitral ou administrativa que julgue procedente, total ou parcialmente, ainda que em caráter liminar ou cautelar, qualquer ação de nulidade, anulação ou desconstituição de direito da Locadora e/ou da Locatária sobre o Imóvel, ou que reconheçam direitos reais de terceiros sobre o Imóvel, sob qualquer forma.

CLÁUSULA QUARTA – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

4.1 O Imóvel destina-se exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades da Locatária inerentes ao seu objeto social, diretamente ou por terceiros, com as categorias de uso permitidas para o Imóvel, bem como de acordo com a legislação de zoneamento da administração pública local e com a legislação ambiental aplicável, não se admitindo a sublocação, conforme estipulado na Cláusula Nona abaixo.

4.2 A inobservância do aqui disposto implicará aplicação das penalidades previstas na Cláusula Décima Quinta abaixo.

4.3 A Locatária assume a obrigação de, a partir da data de início do prazo locatício, utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança

aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

4.3.1 Em razão do disposto no item 4.3 acima, a partir da data de início do prazo locatício, a Locatária passará a ser a única responsável por novas contingências ou passivos ambientais decorrentes de suas atividades ou a que tenha dado causa mediante ação ou omissão, cabendo à Locatária apresentar laudo ambiental ao final do presente Contrato de Locação, com o fim de comprovar que a Locatária devolveu o Imóvel nas mesmas condições ambientais que o encontrou, sendo que, caso venha comprovadamente a causar qualquer dano ambiental deverá efetuar a remediação do Imóvel às suas expensas.

4.3.1.1 Todo e qualquer dispêndio pela Locadora decorrente de multas ou penalidades de qualquer natureza aplicadas em razão das atividades da Locatária será imediatamente reembolsado, pela Locatária, sob pena de aplicação dos encargos previstos no item 16.1 abaixo.

4.3.2 Sem prejuízo do disposto no item 4.3.1 acima, faculta-se à Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária ou por seus subcontratados que, pelo entendimento da Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

4.3.3 Referidas auditorias, que serão realizadas às exclusivas expensas da Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

4.3.4 A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da Locatária no Imóvel, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

4.3.5 Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Imóvel, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Imóvel, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato de Locação.

4.4 A Locatária obriga-se a satisfazer, por sua conta, sem direito a nenhuma indenização por parte da Locadora, todas as exigências dos poderes públicos que sejam imputáveis à sua atividade desenvolvida no Imóvel, bem assim as intimações do serviço sanitário estadual e municipal, bem como arcar com todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.

4.4.1 A não obtenção das licenças ou atendimento das eventuais exigências do poder público pela Locatária, nos termos deste artigo, não a eximirá do pagamento do valor do Aluguel previsto na Cláusula Terceira deste Contrato de Locação, ainda que em caso de impedimento do exercício de sua atividade no Imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 A Locatária obriga-se a manter o Imóvel em bom estado de conservação e limpeza, ressalvado o desgaste decorrente de sua utilização regular e normal para os fins a que se

destina, mantendo em pleno funcionamento todas as suas instalações, como exemplificativamente, mas sem limitar, as instalações elétricas e hidráulicas, para restituí-lo ao final da Locação no mesmo estado em que o recebeu da Locadora, observado o disposto na Cláusula 2.3 acima.

5.2 A Locatária autoriza a Locadora, por si ou por quem esta indicar, a qualquer tempo vistoriar o Imóvel, ficando desde já avençado, que isso somente ocorrerá em dia e horário previamente combinados com a Locatária.

5.3 Fica facultado à Locatária colocar, gratuitamente, logotipos, placas e cartazes no Imóvel, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie e se obriga a realizar a sua retirada quando do término deste Contrato de Locação.

5.4 A Locatária efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que porventura causar ao Imóvel no decorrer da Locação.

5.5 Em se verificando, quando da elaboração do Termo de Vistoria de Saída, danos, estragos, discrepâncias em geral, inclusive quanto à pintura e limpeza, alterações físicas não autorizadas ou ausência de qualquer móvel ou acessório entregue a Locatária, a que se recuse a Locatária a mandar proceder as devidas reparações, reposições e ajustes, a Locadora, poderá a seu exclusivo critério, mandar executar ditos serviços, pela empresa ou profissional de sua escolha, ficando desde já acordado que serão devidos pela Locatária o aluguel do período em que o imóvel estiver sendo restaurado ou reparado até a resolução de todas as pendências.

5.5.1 O não-ressarcimento por parte da Locatária das despesas relacionadas na Cláusula 5.5 acima representam créditos líquidos, certos e exigíveis pela Locadora e passíveis de execução nos termos da Cláusula 18.3 abaixo, servindo de título hábil o documento fiscal ou recibo emitido pela empresa ou profissional executor dos trabalhos de recomposição do imóvel.

CLÁUSULA SEXTA – DOS TRIBUTOS E DEMAIS ENCARGOS LOCATÍCIOS

6.1 Correrão por conta única e exclusiva da Locatária, a partir do início da Locação e até a data de seu término, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), Taxa de Aforamento e/ou ocupação devidas a Secretaria do Patrimônio da União (“S.P.U”) em razão de terreno de marinha e/ou acrescidos de marinha, e demais tributos e despesas que incidam ou venham a incidir sobre o Imóvel.

6.2 As despesas de telefone, de consumo de água, esgoto e seu tratamento, energia elétrica, gás, entre outras, relativas ao Imóvel, serão de responsabilidade da Locatária durante toda a vigência deste Contrato de Locação, e serão quantificadas e pagas nos termos definidos pelas concessionárias de serviços públicos.

6.2.1 A Locatária deverá apresentar à Locadora, quando requerido, cópia dos comprovantes de pagamentos supracitados, no prazo máximo de 05 (cinco) dias.

6.2.2 Responsabilizar-se-á também a Locatária pelo pagamento das despesas acima referidas atinentes ao período da Locação, ainda que as cobranças tenham sido apresentadas após seu término.

6.2.3 A Locatária, quando finda a Locação, assume ainda a obrigação de rescindir e liquidar quaisquer contratações pactuadas diretamente com as concessionárias dos serviços públicos.

6.3 O não pagamento dos encargos locatícios de que tratam as Cláusulas 6.1 e 6.2 acima, nos respectivos vencimentos, caracterizará infração, sujeitando a Locatária à multa prevista na Cláusula 15.1 abaixo e a eventuais medidas judiciais que se façam necessárias, desde que a Locatária seja avisada por escrito pela Locadora, e que não

venha a sanar a infração dentro de 10 (dez) dias a contar do recebimento da notificação.

6.3.1 Sem prejuízo do disposto no item 6.3 acima, caso, por qualquer motivo, os encargos locatícios acima mencionados vierem a ser pagos pela Locadora, ficará a Locatária obrigada ao correspondente reembolso, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após o pagamento.

6.4 Também será de exclusiva responsabilidade da Locatária o pagamento de todos os tributos exigidos pelas competentes autoridades para o exercício de qualquer atividade no Imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA EXPANSÃO DO IMÓVEL

7.1 Desejando a Locatária efetuar quaisquer construções ou benfeitorias no Imóvel, deverá obter a aprovação prévia e expressa da Locadora, sendo que, na hipótese de concordância da Locadora, poderá ser obrigada a celebrar aditamento ao presente Contrato de Locação que, em razão dos investimentos a serem eventualmente efetuados pela Locadora, visando à expansão do Imóvel de acordo com as necessidades da Locatária.

CLÁUSULA OITAVA – DO SEGURO DO IMÓVEL

8.1 A Locatária, durante toda a vigência do presente Contrato de Locação, manterá as edificações existentes no Imóvel locado, seguradas por empresa de seguros idônea (“Seguradora”), regularmente estabelecida no Brasil, contratada às suas expensas e previamente aprovada pela Locadora, devendo estipular a Locadora como único beneficiário da indenização resultante de eventuais danos causados ao Imóvel.

8.2 A Locatária deverá apresentar à Locadora, em até 30 (trinta) dias da celebração do presente Contrato de Locação, apólice de seguro relativamente às edificações, na modalidade “Seguro de Risco Empresarial”, que abrange cobertura patrimonial integral do Imóvel contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões, e (f) vendavais, cuja indenização corresponda ao valor de avaliação das edificações descrito no Laudo de Avaliação do Imóvel, qual seja, R\$ [...] ([...] milhões de reais) incluindo de responsabilidade civil, em valor compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas no Imóvel (“Seguro”).

8.2.1 A Locatária deverá ainda remeter à Locadora os comprovantes de pagamento do prêmio, na medida em que for efetuado, indicando a cobertura integral do Imóvel e, caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro no prazo estipulado na Cláusula 8.2 acima, a Locadora fica, desde já, autorizada a contratar o referido Seguro e solicitar da Locatária o reembolso dos valores.

8.3 Na hipótese de ocorrência de sinistro parcial ou total no Imóvel, o Contrato de Locação permanecerá em vigor e o valor de Aluguel continuará a ser pago pela Locatária, cabendo à Locadora adotar as providências para reparar a área sinistrada em prazo acordado entre as Partes.

8.3.1 A Locatária, a seu exclusivo critério, poderá contratar “Seguro de Risco Empresarial”, que abrange cobertura patrimonial contra o risco de lucros cessantes, para o caso da ocorrência da hipótese descrita no item 8.3, acima.

8.4 A Locatária deverá manter o Seguro em vigor durante todo o prazo deste Contrato de Locação e quaisquer prorrogações, renovações e/ou aditamentos.

8.4.1 Caso haja alguma vedação legal ou regulamentar da Superintendência de Seguros Privados (“SUSEP”), atualmente em vigor, que vede a contratação de seguro pelo prazo deste Contrato de Locação, a Locatária se obriga a, até o trigésimo dia anterior à data de vencimento da cobertura da apólice, renovar o Seguro ou contratar nova apólice de

seguro nos termos estipulados nesta Cláusula Oitava pelo maior prazo possível ou suficiente para cobrir todo o prazo de vigência da Locação.

8.5 O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações deverão ser reavaliados anualmente de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens.

8.6 A(s) apólice(s) não poderá(ão) sofrer quaisquer alterações ou modificações das obrigações contratuais garantidas sem prévia e expressa anuência da Locadora.

8.7 Em caso de sinistro e recusando-se a Seguradora a pagar a indenização à Locadora, na qualidade de beneficiário endossatária da respectiva indenização, sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar determinações municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, a Locatária deverá reembolsar todos os valores necessários à reposição do bem à Locadora, sem prejuízo do direito de regresso da Locatária contra a Seguradora.

8.8 O reembolso ao Locador, de que trata o item 8.7 acima, também deverá ser efetuado pela Locatária nos casos de ocorrência de sinistro em que o seguro não esteja vigente por qualquer motivo.

CLÁUSULA NONA - DA SUBLOCAÇÃO

9.1 Fica estabelecido entre as Partes que, diante do caráter *intuitu personae* inerente ao presente Contrato de Locação, é vedado à Locatária sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato de Locação, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito do Locadora, bem como é vedado à Locatária resilir unilateralmente o presente Contrato de Locação, sob pena de aplicação do disposto na Cláusula Décima Quinta abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA(S) GARANTIA(S)

10.1 A Fiadora comparece no presente instrumento na qualidade de fiadora e principal pagadora dos Créditos Imobiliários (“Fiança”), responsabilizando-se, solidariamente, com a Locatária, nos termos do artigo 818 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), pelo fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações deste Contrato de Locação, até a ultimação do seu prazo de vigência, renunciando, de maneira irrevogável e irretroatável, aos benefícios de ordem, divisão e demais dispostos nos Artigos 827, 829 e 835 do Código Civil Brasileiro, ao mesmo tempo em que declara não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impossibilite de prestar a presente Fiança.

10.1.2 Na ocorrência de quaisquer fatos que venham a diminuir a Fiança prestada neste Contrato de Locação, a Locatária obriga-se a substituir a Fiadora, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após o evento, cabendo à Locadora, conforme o caso, o direito de aprovação do(s) novo(s) fiador(es), a seu exclusivo critério, sob pena de resultar rescindido o presente Contrato de Locação com imediato vencimento e exigibilidade dos Créditos Imobiliários, independentemente de notificação judicial ou qualquer outra forma de aviso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

11.1 As Partes declaram que:

(a) a celebração deste Contrato de Locação e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes **(i)** não violam qualquer disposição contida nos seus documentos constitutivos; **(ii)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva Parte esteja vinculada; e **(iii)** não exigem qualquer consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, que não tenha sido

obtida e apresentada à outra Parte;

- (b) este Contrato de Locação é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as Partes, por seus herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título, de acordo com os seus termos;
- (c) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato de Locação e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (d) nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Locação, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste se encontram livres de quaisquer vícios de consentimento;
- (e) nenhuma das Partes depende economicamente da outra;
- (f) as discussões sobre este Contrato de Locação foram conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;
- (g) as Partes deste Contrato de Locação são pessoas jurídicas familiarizadas com negócios jurídicos análogos ou da mesma natureza do objeto deste Contrato de Locação;
- (h) as Partes foram assistidas por advogados na negociação, declarando, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato de Locação, que porventura pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declaradas; e
- (i) as Partes dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes neste Contrato de Locação, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

11.2 A Locadora declara ainda que:

- (a) é a única e legítima promissária compradora e proprietária fiduciária, na forma da Lei 8.668/93, do Imóvel, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Locatária, nos termos do presente Contrato de Locação;
- (b) o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, inclusive de obrigações de caráter *propter rem*; e
- (c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA, DEVOLUÇÃO E DIREITO DE PREFERÊNCIA

12.1 O presente Contrato de Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação do Imóvel a terceiros, comprometendo-se a Locadora a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) eventual(is) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente a Locação aqui ajustada.

12.1.1 Quando solicitado pela Locadora, a Locatária se compromete a realizar o registro e a averbação deste Contrato de Locação no(s) Cartório(s) de Registro de Imóveis e no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documento(s) competente(s) em até 30 dias contados da solicitação. Os custos referentes ao registro deste Contrato de Locação serão arcados exclusivamente pela Locatária, ou reembolsados à Locadora, quando por ela arcados.

12.1.2 Caso o Cartório do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente Contrato de Locação, a Locadora e Locatária comprometem-se, desde já, a apresentar e

assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente Contrato de Locação.

12.2 Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio do Imóvel, caberá à Locatária exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, sendo que a Locadora informará à Locatária sobre a operação pretendida por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de reconhecimento inequívoco.

12.2.1 A comunicação prevista na Cláusula 12.2 acima conterá todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

12.2.2 O direito de preferência caducará se a Locatária deixar de expressar seu total aceite à proposta de forma inequívoca no prazo de 30 (trinta) dias a contar de referida comunicação, sendo certo que o silêncio da Locatária será interpretado como renúncia ao exercício do direito de preferência a ela conferido no *caput* desta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA DESAPROPRIAÇÃO

13.1 No caso de desapropriação total do Imóvel, de forma que ele seja integralmente atingido, o presente Contrato de Locação será considerado terminado de pleno direito, devendo a Locadora promover, imediatamente, os atos necessários à obtenção da indenização a que porventura tiver direito contra o órgão expropriante. Devendo a Locatária manter as obrigações integrais dos Aluguéis até o pagamento da indenização pelo poder expropriante ao Locador.

13.2 Se ocorrer desapropriação parcial do Imóvel, ficará facultado à Locatária, mediante autorização por escrito da Locadora, o direito de optar entre a continuidade do Contrato de Locação com manutenção das cláusulas vigentes neste ou sua resolução pura e simples, devendo, nesse último caso, manter o pagamento integral dos aluguéis pelo prazo necessário ao pagamento e liquidação da indenização pelo órgão expropriante.

13.3 As Partes reconhecem e concordam que a indenização devida pelo órgão expropriante em razão da desapropriação, total ou parcial, do Imóvel terá como beneficiária a Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESCISÃO E INDENIZAÇÃO

14.1 O presente Contrato de Locação será rescindido nas seguintes hipóteses:

- a) por mútuo acordo das Partes;
- b) em caso de recuperação judicial ou extrajudicial da Locadora e/ou Locatária ou caso seja decretada a sua falência;
- c) em decorrência de prática de infração contratual não se limitando ao pontual pagamento das obrigações pecuniárias (Aluguel e encargos);
- d) em decorrência da falta de pagamento do Aluguel e demais encargos;
- e) para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com permanência da Locatária no Imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las;
- f) desapropriação do Imóvel pelo Poder Público; e/ou
- g) demais hipóteses previstas neste Contrato de Locação.

14.2 Caso por qualquer motivo este Contrato de Locação seja resilido antes do término do seu prazo, havendo motivação ou não e independentemente desta, exceto em caso de

desapropriação do Imóvel, tratado na Clausula Décima Terceira acima, a Locatária pagará, na forma da Cláusula Terceira acima, o valor referente à indenização, desde logo pré-fixado no montante correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Prazo da Locação pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, atualizado monetariamente *pro-rata temporis* pelo IPCA/IBGE desde a última atualização anual até a data da rescisão deste contrato, no prazo de até 5 (cinco) dias da rescisão (a “Indenização”).

14.2.1 A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Locadora de receber a Indenização acima, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

14.3 As Partes ajustam que, nos termos do artigo 4º da Lei de Locações, a Locadora não poderá reaver o Imóvel locado antes de findo o prazo de Locação, bem como não poderá a Locatária devolver o Imóvel antes do término do referido período, pactuado entre as Partes como prazo de permanência mínima obrigatório da Locatária no Imóvel, renunciando, a Locatária, a qualquer direito de rescisão ou com relação à qualquer revisão dos valores decorrentes da locação, nos termos do presente Contrato de Locação.

14.4 Considerando que o estabelecimento do prazo de permanência mínimo obrigatório e de vigência desta Locação constituiu-se pressuposto e condição essencial para celebração do presente Contrato de Locação, as Partes pactuam que, em qualquer hipótese de rescisão do presente Contrato de Locação, ou de devolução do Imóvel, por vontade ou culpa da Locatária, antes do prazo de permanência mínima obrigatório, esta efetuará o pagamento da Indenização, em valor correspondente ao indicado na Cláusula 14.2 acima.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA MULTA

15.1 Salvo se prevista penalidade específica neste Contrato de Locação, a infração a qualquer cláusula deste sujeitará o infrator a multa equivalente a 3 (três) aluguéis mensais em vigor à época da infração, desde que a Parte infratora tenha sido devidamente notificada e não tenha sanado a falha verificada, em 10 (dez) dias contados da comprovação do recebimento da notificação que receber nesse sentido da outra Parte, observados ainda os termos da Cláusula Décima Nona.

15.1.1 A penalidade aqui prevista não se aplica nas hipóteses das cláusulas que estabelecem penalidades e procedimentos específicos para os eventos por ela objetivados.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA MORA E DA NÃO COMPENSAÇÃO

16.1 Ocorrendo mora no pagamento de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, decorrente deste Contrato de Locação, incluindo, mas sem se limitar a, Aluguel e Indenização, os valores serão atualizados monetariamente pelo último IPCA/IBGE mensal divulgado *pro rata temporis*, acrescidos de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração pelos dias de atraso e de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido atualizado, multa essa a ser paga em moeda corrente nacional à Locadora.

16.2 É vedado à Locatária, nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Locadora eventualmente lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Locadora neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DOS AVISOS E OUTRAS COMUNICAÇÕES

17.1 Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato de Locação deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada na Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada (“Código de Processo Civil Brasileiro”), aos seguintes endereços:

Se para a Locatária:

[.].

Av. [.].

At. do Sr. [.].

Telefone: ([.])([.])

e-mail. [.]

Se para a Locadora:

[.].

Av. [.].

At. do Sr. [.].

Telefone: ([.])([.])

e-mail. [.]

Se para a Fiadora:

[.].

Av. [.].

At. do Sr. [.].

Telefone: ([.])([.])

e-mail. [.]

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro.

17.2 A Locatária se compromete a cientificar ou entregar para a Locadora, imediatamente, qualquer correspondência, carta, intimação, notificação, citações, multas etc., referente ao Imóvel locado ou de interesse da Locadora.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 O presente Contrato de Locação constitui o acordo integral entre as Partes, rescindindo expressamente quaisquer entendimentos orais ou escritos anteriores, inclusive contratos, aditivos ou quaisquer instrumentos anteriormente firmados.

18.2 O presente Contrato de Locação possui caráter irrevogável e irretratável, respondendo por eles as Partes contratantes, seus herdeiros e ou sucessores, que atuarão de forma a garantir seu o fiel e perfeito cumprimento.

18.3 A Locatária reconhece que os valores devidos à Locadora por força deste instrumento representam créditos líquidos, certos e exigíveis pela Locadora, passíveis de execução, sendo certo que o presente Contrato configura título executivo extrajudicial, nos termos da legislação processual vigente.

18.4 As Partes, neste ato, declaram e concordam expressamente que:

(i) o não exercício por qualquer das Partes, ou o atraso no exercício, de qualquer direito que lhe seja assegurado por este Contrato de Locação ou por lei não constituirá novação ou renúncia a tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo;

(ii) a renúncia, por qualquer das Partes, a qualquer desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; e

(iii) se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, sendo que as disposições consideradas inválidas e/ou ineficazes deverão ser substituídas pelas Partes por outras, de conteúdo similar e com os mesmos efeitos.

18.5 A Locatária arcará com as despesas relativas a quaisquer registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária.

18.6 Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DO FORO DE ELEIÇÃO

19.1 As Partes elegem o foro da comarca de Brasília (DF), para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Contrato de Locação, com derrogação de quaisquer outros, por mais privilegiados que sejam.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Locação em xx (xxx) vias de mesmo teor e forma na presença das testemunhas abaixo indicadas.

Brasília (DF), [.] de [.] de [.]

**SICOOB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, ;
Instituição Administradora e em nome do SICOOB AGÊNCIAS – FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Locadora**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

**COOPERATIVA [.] ou Empresa [.]
Locatária**

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

COOPERATIVA [.]

Fiadora

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

**ANEXO V AO REGULAMENTO DO SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO
CNPJ 28.216.384/0001-01**

CARTA DE OFERTA DE IMÓVEL

Brasília (DF), [.] de [.] de [.]

Ao

Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

SIG Quadra 06 - Lote 2080 – Centro Corporativo Sicoob – Torre I – Sala 201

70610-460 Brasília (DF)

Assunto: Oferta de Imóvel para aquisição pelo Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário

Prezados Senhores,

1. Servimo-nos da presente para ofertar Imóvel Urbano de propriedade desta Cooperativa para aquisição pelo Fundo e concomitante locação por esta Cooperativa nas condições estabelecidas no Regulamento do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário – CNPJ 28.216.384/0001-01, conforme abaxo:

- Descrição do imóvel (conforme registro de imóveis).

2. Anexamos os documentos mínimos para avaliação e aquisição do imóvel pelo Fundo:

a) Documentação do vendedor

- Estatuto Social com alterações ou consolidações
- Ata de eleição da atual diretoria
- Aprovação societária para a operação de alienação, se já houver
- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União
- Certificado de Regularidade do FGTS
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas
- Cópia do CNPJ
- Certidão Simplificada da Junta Comercial
- Certidão de Distribuições Cíveis
- Certidão da Justiça Federal – Seção Judiciária da Região
- Certidão do TRT – Ações Trabalhistas
- Certidão Negativa de Débitos expedida pela Receita Estadual
- Certidão Negativa de Débitos expedida pela municipalidade

b) Documentos do Imóvel

- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel com negativa de ônus reais e pessoais reipersecutórios
- Certidão negativa de impostos e taxas expedida pela Prefeitura e Distrito Federal

- Folha de rosto do carnê do IPTU do exercício atual
- Declaração de inexistência de débitos condominiais
- Apólice de Seguro de Risco Empresarial que abranja cobertura patrimonial do imóvel contra, entre outros riscos, incêndio, raios, fogo, inundações, explosões e vendavais, incluindo de responsabilidade civil, em valor compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas no imóvel

3. Estamos cientes de que poderão ser requeridos outros documentos durante o processo de análise, os quais nos comprometemos a apresentar quando solicitados, em virtude de exigências cartorárias e outras, entre os quais estão os listados no anexo I à presente.

4. Finalizando, colocamo-nos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais julgados necessários.

Atenciosamente,

COOPERATIVA

Representante 1
Cargo do Representante 1

Representante 2
Cargo do Representante 2

ANEXO I À CARTA DE OFERTA DE IMÓVEL

LISTA DE DOCUMENTOS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. Documentos referentes ao imóvel objeto da transação

- a) Certidão atualizada da Matrícula Imobiliária do imóvel (válida por 30 dias), fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se localiza o imóvel, bem como negativa de (i) ônus reais, inclusive hipotecas; (ii) registro de penhoras, arrestos e seqüestros; (iii) citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias; e (iv) alienação ou promessa de alienação do imóvel;
- b) Certidão de filiação relativa às transmissões de propriedade do imóvel, durante os últimos 20 (vinte) anos (Certidão Vintenária), a partir dos atuais proprietários, fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se localiza o imóvel;
- c) Cópia do título de aquisição do imóvel (Escritura, Sentença Judicial, Formal de Partilha etc);
- d) Certidão Negativa de Débitos Fiscais expedida pela Prefeitura do Município de localização do imóvel;
- e) Cópia do carnê de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) referente ao exercício vigente, incluindo a folha de rosto com os dados cadastrais do imóvel (área do terreno, área construída, valor venal, etc);
- f) Comprovação/autenticação das parcelas já quitadas do IPTU referente ao exercício vigente;
- g) Certidão sobre multas referentes a infrações das normas municipais de uso e ocupação do solo emitida pela Prefeitura do Município de localização do imóvel;
- h) “Habite-se” relativo às áreas edificadas existentes no imóvel, contendo expressamente a finalidade / destinação de tais construções;
- i) Certidão de desapropriação expedida pela Prefeitura;
- j) Certidão de tombamento expedida pelos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- k) Sendo o imóvel localizado em condomínio (ou estrutura similar):
 - (i) Certidão Negativa de Débitos Condominiais, assinada pelo síndico do condomínio (ou representante equivalente), com firma reconhecida, acompanhada da Ata de Eleição do aludido síndico (ou representante);
 - (ii) Certidões de ações cíveis, criminais e execuções fiscais, figurando o condomínio como autor e como réu, expedidas pelos Distribuidores Forenses da Justiça Federal e da Justiça Estadual da Comarca de localização do imóvel, abrangendo os últimos 10 (dez) anos;
- l) Eventuais licenças e permissões relacionadas ao desenvolvimento de atividades no imóvel;

2. Certidões Forenses (Com referência aos atuais proprietários do imóvel, as certidões deverão ser obtidas na Comarca de localização do imóvel)

- a) Certidões de ações cíveis, criminais e execuções fiscais, em curso, expedidas pelo Distribuidor Forense da Justiça Federal e Distribuidor Criminal Estadual, abrangendo os últimos 10 (dez) anos;
- b) Certidões de ações cíveis em geral, inclusive execuções fiscais, em curso, expedidas

pelos Distribuidores Forenses da Justiça Estadual, abrangendo os últimos 10 (dez) anos;

c) Certidões de reclamações trabalhistas contra os proprietários, expedidas pelo órgão competente da Justiça do Trabalho da Comarca, abrangendo os últimos 10 (dez) anos;

d) Certidões negativas de protesto em nome dos proprietários, fornecidas pelos Cartórios de Distribuição de Protesto de Títulos, abrangendo os último 5 (cinco) anos;

Observações:

- No caso de serem apresentadas certidões positivas, deverão ser elas acompanhadas dos respectivos esclarecimentos (certidão de objeto e pé e andamento, prova de quitação, carta do advogado que acompanha o processo informando o status do mesmo, comprovação de sua extinção, etc);

- Caso os atuais proprietários sejam titulares do imóvel há menos de 10 (dez) anos, deverão ser apresentadas certidões em nome de todos os antigos proprietários do imóvel (inclusive dos respectivos cônjuges/companheiros, se pessoas físicas) durante tal período, emitidos nas comarcas de localização do imóvel e residência dos antigos proprietários;

3. Certidões Fiscais

a) Certidões de Regularidade Fiscal expedidas pela Receita Estadual, emitidas pela Secretaria da Fazenda do Estado de localização do imóvel, bem como de domicílio dos proprietários, nas quais conste a relação de débitos inscritos e não inscritos em Dívida Ativa;

b) Certidões de Regularidade Fiscal expedidas pela Municipalidade, emitidas pela Secretaria da Fazenda do Município de localização do imóvel, bem como de domicílio dos proprietários, nas quais conste a relação de débitos inscritos e não inscritos em Dívida Ativa no cadastro Mobiliário e Imobiliário;

3. Aspectos Contratuais

a) Cópia de contratos locação ou de comodato relacionados ao imóvel, se houver;

b) Cópia de quaisquer outros contratos, particulares ou públicos, que envolvam a compra ou venda, o uso ou a ocupação do imóvel, registrados ou não no cartório de registro de imóveis competente, se houver;

c) Em caso de uso de servidões de qualquer espécie, tais como de passagem, oleoduto ou gasoduto, cópias das escrituras e contratos firmados;

3. Empresas vinculadas aos antigos proprietários pessoas físicas há menos de 10 (dez) anos (para cada empresa)

a) Certidões expedidas em nome da(s) empresa(s) (local da sede e de suas filiais) relativamente a cada uma das Comarcas onde estiver/já esteve situada a sede e suas filiais;

(i) Certidões de ações cíveis, criminais e execuções fiscais, expedidas pelo Distribuidor Forense da Justiça Federal, abrangendo os últimos 10 (dez) anos, indicando as ações em que a(s) empresa(s) e suas filiais figurem como autoras e rés;

(ii) Certidões de ações cíveis em geral, inclusive execuções fiscais, em curso contra as empresas, expedidas pelos Distribuidores Forenses da Justiça Estadual, abrangendo os últimos 10 (dez) anos, indicando as ações em que a empresa(s) e suas filiais figurem como autoras e rés;

(iii) Certidões de pedidos de falência, autofalência e/ou recuperação judicial, fornecidas pelos Cartórios dos Distribuidores da Justiça Estadual

b) Certidões de reclamações trabalhistas contra a(s) empresa(s), expedidas pelo órgão competente da Justiça do Trabalho de todas as Comarcas em que haja empregados da(s) empresa(s), bem como da Comarca aonde estão localizadas a sede e as filiais da(s) empresa(s), se aplicável, abrangendo os últimos 10 (dez) anos:

(i) Certidões de Infrações Trabalhista contra a(s) empresa(s) expedidas pela Delegacia Regional do Trabalho, nas jurisdições onde há empregados da(s) empresa(s) trabalhando e nas jurisdições onde referida(s) empresa(s) tenha(m) operado durante os últimos 10 anos;

(ii) Certidão de Procedimentos Administrativos emitida pelo Ministério Público do Trabalho, nas jurisdições onde há empregados da(s) empresa(s) em serviço;

c) Certidões de ações criminais em curso contra a(s) empresa(s), expedidas pelo competente distribuidor da Comarca de localização do imóvel e das filiais, se aplicável, abrangendo os últimos 10 (dez) anos;

d) Certidões negativas de protestos em nome da(s) empresa(s), fornecidas pelos Cartórios de Distribuição de Protesto de Títulos da Comarca de localização do imóvel, bem como da Comarca de domicílio da(s) empresa(s), abrangendo os últimos 5 (cinco) anos;

e) Certidão de objeto e andamento de eventuais ações apontadas em certidões positivas, ou comprovação de sua extinção;

f) Certidões de Regularidade Fiscal expedidas pela Receita Estadual, relativas a cada um dos números de inscrição perante o Fisco Estadual, nas quais conste a relação de débitos inscritos e não inscritos em Dívida Ativa;

g) Certidões de Regularidade Fiscal expedidas pela Municipalidade, relativas a cada um dos números de inscrição no cadastro Mobiliário, nas quais conste a relação de débitos inscritos e não inscritos em Dívida Ativa;

h) Certidões de Regularidade para com a Receita Federal do Brasil e quanto à Dívida Ativa da União, expedidas em conjunto pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional ("PGFN"), relativas a cada um dos estabelecimentos da(s) empresa(s);

i) Certidão Negativa de Débito expedida pelo Instituto Nacional de Seguridade Social ("INSS"), em nome da(s) empresa(s);

j) Extratos emitidos pela Receita Federal do Brasil, PGFN, Receita Estadual, INSS, Municipalidade relatando as pendências da(s) empresa(s) e cada um de seus estabelecimentos;

Observação: Caso as certidões de regularidade fiscal e/ou extratos emitidos pelos Órgãos Federal, Estadual e Municipal (incluindo-se tributos mobiliários e imobiliários) apontem pendências, fornecer cópias de documentos que demonstrem a natureza das pendências (objeto), valor envolvido e situação atual;

k) Documentos societários atualizados (Contrato ou Estatuto Social vigente) para confirmar o endereço da sede e a existência de filiais, conforme o caso;

Observação: Documentação adicional poderá ser solicitada após a análise dos documentos acima.

**ANEXO VI AO REGULAMENTO DO SICOOB AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO CNPJ 28.216.384/0001-01**

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO



**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO SICOOB
AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 28.216.384/0001-01;**

1. Identificação do Cotista				Nº Boletim: 00xx/20XX	
Firma ou Razão Social:					
Nome Comercial/Fantasia:				CNPJ/MF:	
Data da Constituição:		NIRE:		Ramo da atividade:	
Endereço para correspondência					
Bairro:		Cidade:		CEP: UF	
DDD/Telefone (1): (61)		DDD/Telefone (2): () -		DDD/Fax: () -	
E-mail:					
2. Campo de preenchimento exclusivo para representante(s) legal(is) ou procurador(es) do Subscritor Representante ou Procurador 1					
Nome do representante legal/procurador:					
CPF:			Doc. de identidade:		
Endereço (nº, complemento):					
3. Informações Bancárias para Débito de Aplicações e Crédito de Resgates					
Nome do Banco:		Nº do Banco:	Nº Agência:	Nome da Agência:	Nº C/C:
4. Cotas Subscritas					
Emissão	Quantidade	Preço Unitário (em R\$)	Valor Total (em R\$)	Data de Referência do valor da cota	
5. Características da Xª emissão					
Emissão de até xx.000.000,00 (xx milhões) cotas de emissão do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário (" FUNDO "), no âmbito de sua xª emissão ("Cotas") no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada Cota, na data da xª integralização ("Data de Emissão"), totalizando até R\$ xx.000.000,00 (xx milhões de reais), na Data de Emissão, conforme deliberado pelo					

SICOOB DTVM (abaixo definido), em xx de xx de 20xx (“Oferta”). Caso a totalidade das Cotas não seja subscrita até o final do período de distribuição, que por sua vez poderá ser prorrogado pela CVM a pedido do **SICOOB DTVM**, desde que tenha sido subscrito e integralizado o volume mínimo de 100.000 (cem mil) Cotas, no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão (“Volume Mínimo”), o **SICOOB DTVM** poderá encerrar a Oferta, iniciar o **FUNDO** e cancelar o saldo de Cotas não subscritas, sem necessidade de aprovação pela Assembleia de Cotistas. Na hipótese de ter se encerrado o prazo de colocação e não ter sido subscrito e integralizado o Volume Mínimo da Oferta, os recursos integralizados pelos Cotistas serão a estes devolvidos e o **FUNDO** será encerrado.

6. Condições para integralização das cotas

6.1. A integralização das cotas do **FUNDO** deverá ocorrer no mesmo dia da subscrição, em moeda corrente nacional, observada a condição resolutiva prevista no item 6.2 abaixo.

6.2. Nos termos do Artigo 128 do Código Civil Brasileiro, caso o subscritor não efetue a integralização das cotas na forma e no prazo estabelecido no item 6.1 acima, o presente boletim estará automaticamente rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação e notificação extrajudicial ou judicial.

7. Declarações do Cotista

Pelo presente Termo de Subscrição, declaramos ser investidores profissionais/qualificados, nos termos da regulamentação vigente, e ter lido, entendido e aderido integralmente aos termos e condições do regulamento do Sicoob Agências Fundo de Investimento Imobiliário, que nos foi previamente entregue e sobre o qual não temos nenhuma dúvida e estar cientes: (i) das condições expressas neste presente boletim; (ii) das disposições contidas no regulamento do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes à política de investimento e à Taxa de Administração; (iii) dos riscos inerentes ao **FUNDO**, dos efeitos desses riscos sobre o seu patrimônio e da possibilidade de perdas decorrentes das características dos Ativos que integram e/ou venham a integrar a Carteira do **FUNDO**; (iv) de que as estratégias de investimento do **FUNDO** podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado e, apenas nesses casos, ser de nossa responsabilidade, por consequente, efetuar aportes adicionais para cobrir o prejuízo do **FUNDO**; (v) dos termos utilizados, mas não definidos, no presente boletim, terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento e nos contratos a ele relacionados e (vi) e de pleno acordo que nos obrigamos a cumprir com todos os artigos, termos e condições previstos no Regulamento do **FUNDO**.

Declaramos, ainda, estar cientes de que: (i) o **SICOOB DTVM** não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizada por qualquer resultado negativo na rentabilidade do **FUNDO**, depreciação dos ativos da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do **FUNDO** ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o **SICOOB DTVM** responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de fraude ou flagrante negligência; (ii) as aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia Do **SICOOB DTVM**, dos seus cotistas e/ou Administradores ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, Fundo Garantidor do Cooperativismo de Crédito - FGCOOP ou com qualquer mecanismo de seguro; e (iii) a rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

8. Autorizações do cotista

Autorizamos que nossos documentos e dados cadastrais, patrimoniais e financeiros informados ao Distribuidor integrante do Sistema de Cooperativas de Crédito do Brasil – Sicoob sejam acessados e utilizados pelo Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. na gestão de nossas aplicações no **FUNDO**.

9. Assinatura do Cotista

Brasília (DF), [.] de [.] de [.]

Cotista

10. Observações

Para consultoria e informações sobre investimentos deverá ser contatado o gerente do distribuidor e, se necessário, o SAC Sicoob 0800 724 4420 (Deficientes auditivos ou de fala 0800 540 04 58) todos os dias, 24 horas.

As dúvidas relativas à gestão da carteira do **FUNDO** poderão ser esclarecidas diretamente com o departamento de atendimento ao cotista do **SICOOB DTVM**, no SIG Quadra 06 – Lote 2.080 – Centro Corporativo Sicoob – Torre I – Sala 201 – Cep 70610-460 – Brasília (DF) ou por meio do telefone (61) 3217-5315.

As sugestões e reclamações, se necessário, poderão ser levadas à Ouvidoria Banco Sicoob (telefone 0800 646 4001).

11. Uso exclusivo do Distribuidor

Declaramos que os dados informados foram conferidos e estão compatíveis com o cadastro do cotista nesta instituição.

Distribuidor

12. Autenticação do SICOOB DTVM

Local/ Data: _____

Assinatura dos representantes do **SICOOB DTVM**

O registro da oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do FUNDO, do SICOOB DTVM, de seu objetivo e de sua política de investimentos ou ainda, das cotas a serem distribuídas.

13. Uso exclusivo do SICOOB DTVM (Sicoob Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Data: / /	Código do Cotista:	Cadastrado por:	Conferido por:
--------------	--------------------	-----------------	----------------

Observações: