



Gafisa S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07

NIRE nº 35.300.147-952 – Código CVM nº 01610-1

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
COMPANHIA A SER REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2024**

GAFISA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE nº 35.300.147-952 – Código CVM nº 01610-1

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
COMPANHIA A SER REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2024**

SUMÁRIO

1.	OBJETO E ESCLARECIMENTOS INICIAIS	3
4.	ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS EM AGE E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO	6
5	INFORMAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NA AGE	13
5.1	PARTICIPAÇÃO VIRTUAL	13
5.2	PARTICIPAÇÃO VIA BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA.....	15
6	INSTALAÇÃO DA AGE	15
7	MAIORIA PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS	15
8	ATA DA AGE.....	16
9	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	16
10	CONCLUSÃO	16
ANEXO I		ERRO! MARCADOR NÃO DEFINIDO.

Os itens acima são parte integrante desta Proposta da Administração (“Proposta da Administração” ou “Proposta”) e atendem ao disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.”) e na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 81”).

GAFISA S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 01.545.826/0001-07
NIRE nº 35.300.147-952 – Código CVM nº 01610-1

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA
COMPANHIA A SER REALIZADA EM 26 DE ABRIL DE 2024**

Senhores Acionistas,

A administração da Gafisa S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Cj. 131, Bl. 1, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35.300.147.952, inscrita no CNPJ sob o nº 01.545.826/0001-07, registrada na CVM como companhia aberta categoria “A”, sob o código nº 01610-1 (“Companhia” ou “Gafisa”), vem, pela presente, convocar os acionistas da Companhia para se reunirem em Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada, em primeira convocação, no dia 26 de abril de 2024, às 18:00 horas, de modo exclusivamente digital, por meio da Plataforma “Tem Meetings” (“AGE”), observada a legislação societária vigente e as disposições do estatuto social da Companhia.

A Companhia ressalta que a apresentação das informações contidas nesta Proposta não substitui, para nenhum efeito, a leitura atenta e completa de todos os seus Anexos.

1. OBJETO E ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Conforme fato relevante divulgado pela Companhia em 31 de janeiro de 2024, a Companhia recebeu, em 30 de janeiro de 2024, solicitação do acionista ESH Theta Master Fundo de Investimento Multimercado (CNPJ nº 46.997.509/0001-51), por sua gestora ESH Capital Investimentos Ltda. (“Acionista Solicitante” e “ESH Capital”, respectivamente), para a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar determinadas matérias, apresentando documentação comprovando a titularidade de ações de emissão da Companhia suficientes para o exercício do direito previsto na alínea “c” do parágrafo único do artigo 123 da Lei das S.A. (“Pedido de Convocação”). O Pedido de Convocação está disponível, em sua integralidade, no **Anexo I**.

Em vista do Pedido de Convocação e, em atendimento ao artigo 123, parágrafo único, “c”, da Lei das S.A. e à Deliberação CVM nº 70, de 22 de março de 2022, o Conselho de Administração da Companhia deliberou, em reunião realizada em 05 de fevereiro de 2024, pela convocação da AGE.

A presente Proposta contém a análise das matérias que serão examinadas, discutidas e votadas na AGE convocada por solicitação do Acionista Solicitante, a seguir transcritas: “**a. Aprovação da propositura de ação de responsabilidade contra os**

administradores da Companhia, Srs. Antônio Carlos Romanoski, Leo Julian Simpson, Eduardo Larangeira Jácome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, Gilberto Bernardo Benevides, na qualidade de membros do Conselho de Administração; e Luiz Fernando Ortiz, Sheyla Castro Resende, Frederico Pereira Kessler, Taimir Contro Barbosa e Edmar Prado Lopes Neto – por ação ou omissão -, bem como contra os demais participantes dos ilícitos e responsáveis pelos prejuízos causados à Companhia, em decorrência de atos ilícitos e operações irregulares relacionadas às alienações (i) das cotas do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário e (ii) da totalidade da participação societária da RK8 SPE Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos dos artigos 117, 153, 154 (caput e § 1º), 155, 158 (§ 1º), 159 e 245 da LSA; b. A destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia; e c. A eleição de novos membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado de 2 (dois) anos, nos termos do art. 15 do estatuto social da Companhia.”

2. INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELOS ACIONISTAS SOLICITANTES

Os documentos relativos às matérias a serem discutidas na AGE estão à disposição dos Senhores Acionistas na sede da Companhia e nas páginas eletrônicas da Companhia (<http://www.ri.gafisa.com.br>), da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (<http://www.b3.com.br>) na rede mundial de computadores.

Em resumo, como subsídios às matérias propostas para a ordem do dia, o Acionista Solicitante apresentou, no Pedido de Convocação, a alegação de que a administração da Companhia teria agido em desrespeito aos seus deveres fiduciários na alienação das quotas de emissão do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário (“Brazil Realty FII”) por fundo de investimento do qual a Gafisa é quotista indireta, e na alienação da participação societária detida indiretamente pela Gafisa na RK8 SPE Empreendimentos e Participações Ltda. (“RK8 SPE”). As alegações trazidas pelo Acionista Solicitante serão pormenorizadamente analisadas abaixo.

2.1. Possíveis prejuízos na operação que resultou na alienação das cotas do Brazil Realty

No Pedido de Convocação, o Acionista Solicitante alega que a Gafisa seria cotista do Bergamo Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado (“Bergamo FIM”), que, por sua vez, possuiria cotas do Panarea Fundo de Investimento Multimercado Investimento no Exterior Crédito Privado (“Panarea FIM”).

O Bergamo FIM e o Panarea FIM teriam, em conjunto, alocado R\$ 120 milhões em quotas do Brazil Realty FIM, conforme consta de informações divulgadas em maio de 2022 no sistema Fundos.Net da CVM e alienado essa participação em junho de 2022. De acordo com as demonstrações financeiras auditadas dos fundos de investimento, uma parcela do valor de alienação teria sido paga à vista e o restante seria pago posteriormente, em janeiro de 2023.

Narra a ESH Capital que, em janeiro de 2023, o Panarea FIM foi transformado em fundo de investimento de direitos creditórios não-padronizado e, em seguida, submetido a procedimento de liquidação. Essa movimentação, no entendimento da ESH, teria sido estruturada para ocultar o alegado inadimplemento do adquirente das cotas do Brazil Realty FII, o que teria resultado em um suposto prejuízo à Companhia de cerca de R\$ 100 milhões.

2.2. Alegado enquadramento da alienação da participação societária na RK8 SPE como transação entre partes relacionadas

No Pedido de Convocação, o Acionista Solicitante alega que, quando da divulgação da operação de alienação da participação societária detida indiretamente pela Gafisa na RK8 SPE para o Altamura Fundo de Investimento em Participações (“Altamura FIP”), a Companhia teria deixado de divulgar ao mercado que a transação teria sido realizada entre partes relacionadas.

O Acionista Solicitante aduz que a RK8 SPE teria adquirido o imóvel Praia Ipanema por R\$180 milhões poucos meses antes e que a alienação da participação da RK8 SPE, por R\$280 milhões, teria resultado na transferência indireta desse ativo ao Altamura FIP, ocasionando um prejuízo à Companhia.

Para balizar suas alegações, o Acionista Solicitante pontua que, em formulário submetido à aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, o Altamura FIP declarou que seu beneficiário final seria investidor não residente denominado “One Hill Trustee DTVM”. Afirma, ainda, que um acionista da Companhia, o Sr. Nelson Tanure, teria, em 2016, informado que possuía uma companhia denominada “One Hill LLC”. A ESH Capital pontua que One Hill Trustee DTVM e One Hill LLC não compartilham do mesmo CNPJ, apenas da mesma instituição financeira representante no país.

Desta feita, entende a ESH Capital que a similaridade entre os nomes seria suficiente para presumir que o Sr. Nelson Tanure seria beneficiário final do Altamura FIP e, assim, a alienação da RK8 SPE seria uma transação entre partes relacionadas, alegadamente ocultada pela Companhia para mascarar a transferência do imóvel.

3. CONVOCAÇÃO DA AGE

Em estrito cumprimento ao artigo 123, parágrafo único, alínea “c” da Lei das S.A., foi publicado nesta data o edital de convocação da AGE a ser realizada **às 18:00 horas do dia 26 de abril de 2024**, de modo exclusivamente digital, por meio da Plataforma “Ten Meetings”, por meio do *link* <https://tenmeetings.com.br/assembleia/porta1/#/?id=7C5FD1F36084>:

- a. Aprovação da propositura de ação de responsabilidade contra os administradores da Companhia, Srs. Antônio Carlos Romanoski, Leo Julian Simpson, Eduardo Lorangeira Jácome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, Gilberto Bernardo Benevides, na qualidade de membros do Conselho de Administração; e Luiz

Fernando Ortiz, Sheyla Castro Resende, Frederico Pereira Kessler, Taimir Contro Barbosa e Edmar Prado Lopes Neto – por ação ou omissão -, bem como contra os demais partícipes dos ilícitos e responsáveis pelos prejuízos causados à Companhia, em decorrência de atos ilícitos e operações irregulares relacionadas às alienações **(i)** das cotas do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário e **(ii)** da totalidade da participação societária da RK8 SPE Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos dos artigos 117, 153, 154 (caput e § 1º), 155, 158 (§ 1º), 159 e 245 da LSA;

- b. A destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia;
e
- c. A eleição de novos membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado de 2 (dois) anos, nos termos do art. 15 do estatuto social da Companhia.

4. ANÁLISE DAS MATÉRIAS A SEREM DELIBERADAS EM AGE E PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

O objetivo desta seção é analisar as matérias submetidas à apreciação de V.Sas. na AGE, de modo a permitir a tomada de decisão pelos senhores acionistas de maneira informada e refletida.

Inicialmente, cumpre à administração reforçar que a convocação da AGE se deu estritamente em cumprimento ao disposto no artigo 123, parágrafo único, “c”, da Lei das S.A., sem qualquer juízo de valor sobre o conteúdo do Pedido de Convocação, e que o Acionista Solicitante é o único responsável pelas informações contidas no Pedido de Convocação.

Importa, ainda, destacar que, na visão da administração, o Pedido de Convocação é mais uma medida descabida, despropositada e vil da ESH Capital¹, que

¹ O sócio e diretor responsável **por gestão de carteiras da ESH Capital, Sr. Vladimir Timerman**, foi indiciado pela Polícia Civil de São Paulo pela prática do crime de extorsão, perpetrado contra o Sr. Nelson Tanure, processo nº 1508862-27.2023.8.26.0050, tendo o Ministério Público de São Paulo pedido o encaminhamento do caso para a Justiça Federal Criminal, em razão da possível prática, no mesmo contexto fático, do crime de manipulação de mercado, processo nº 5009678-10.2023.4.03.6181, que está agora sendo conduzido pelo Ministério Público Federal Criminal de São Paulo.

Para além disso, o Sr. Vladimir Timerman responde a duas ações penais privadas, em trâmite na Justiça Criminal de São Paulo, em razão da prática dos crimes de calúnia, injúria e difamação, movida pelo Sr. Nelson Tanure, processo nº 10001142-85.2022.8.26.0011, e outra movida também pelo Sr. Nelson Tanure e pelas demais vítimas e conselheiros da GAFISA, Srs. Leo Julian Simpson, Eduardo Laranjeira Jacome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim e Antonio Carlos Romanoski, processo nº 1002041-64.2023.8.26.0050.

E ainda no mesmo gravíssimo contexto persecutório e de ataques promovidos contra a GAFISA, contra o conselho de administração da Companhia, e especificamente contra o Sr. Nelson Tanure, o próprio Ministério Público de São Paulo denunciou o Sr. Vladimir Timerman, em ação penal pública, pela prática do crime de perseguição, processo nº 1522033-85.2022.8.26.0050, atrelado a duas medidas cautelares criminais, processos nºs 1524334-05.2022.8.26.0050 e 1515228-82.2023.8.26.0050, presididos pela Juíza

está atuando, **novamente**, de maneira irresponsável, em absoluto desprezo ao patrimônio da Companhia, gerando vultosos custos e prejuízos sob a falsa bandeira de ativismo societário. Adicionalmente, a conduta da ESH Capital traz grave instabilidade à regular condução dos negócios sociais, com danos à sua reputação.

É importante lembrar que o Pedido de Convocação representa a **quinta** tentativa da ESH Capital de forçar a substituição da administração da Companhia por meios transversos, viabilizando uma tomada de controle sem que possua participação acionária suficiente para tal.

Como alertado anteriormente pela administração da Companhia², o comportamento abusivo da ESH Capital gera elevada instabilidade e tem por efeito uma formação artificial de preços das ações da Companhia no mercado. A última investida da ESH Capital, a título ilustrativo, trouxe volatilidade e volumes de negociação artificiais e gerou perdas relevantes para uma série de investidores pessoas físicas que foram induzidos pela gestora a adquirir ações da Companhia.

Os danos causados pela postura abusiva da ESH Capital alcançam todo o campo de atuação da Companhia e a comunidade que a cerca.

A Companhia possui, atualmente, uma base de cerca de 400 colaboradores diretos e 4 mil indiretos em seus inúmeros canteiros de obras, uma base de acionistas, que conta com mais de 29 mil investidores diretos pessoas físicas e mais de 300 investidores pessoas jurídicas, além de uma base de investidores de renda fixa, por meio de instrumentos como CRIs e Debêntures, distribuídos no varejo para aproximadamente 30 mil investidores finais.

Como incorporadora, a Gafisa também financia suas atividades por meio do Sistema Financeiro de Habitação – SFH, o que envolve dezenas de bancos e instituições financeiras.

Ainda, aproximadamente 1 em cada 100 brasileiros habita em um imóvel construído pela Gafisa, companhia com mais de 70 anos de elevada reputação no mercado, que entregou mais de 1.200 empreendimentos e construiu mais de 16 milhões de metros quadrados.

Portanto, **a conduta abusiva e continuada da ESH Capital gera relevantes prejuízos não apenas à Companhia, mas todos os stakeholders, incluindo empregados,**

Criminal da 12ª Vara Criminal do Foro Criminal Central de São Paulo, no bojo da qual está impedido de se manifestar na imprensa ou em qualquer mídia social, notadamente o Twitter, sobre a GAFISA, sobre o conselho de administração da Companhia e sobre o próprio Sr. Nelson Tanure, sob pena de decretação de sua prisão preventiva, na medida em que, como comprovado e narrado pelo próprio Ministério Público de São Paulo, *“VLADIMIR, aduzindo ter seis bombas contra Nelson, procurou advogados da vítima propondo o pagamento da quantia de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) em troca de seu silêncio. Nesta ocasião, VLADIMIR aduziu que no pacote incluiria as ações que ele detém da GAFISA (...).”*

² Conforme pontuado pela administração no item 14 da Proposta da Administração para a Assembleia Geral Extraordinária de 07 de fevereiro de 2024, um dos intuítos da ESH é ocasionar uma oscilação positiva artificial da cotação das ações, o que pode gerar prejuízos aos acionistas.

diretos e indiretos, acionistas, investidores credores, fornecedores, clientes, dentre outros.

4.1 *Aprovação da propositura de ação de responsabilidade contra os administradores da Companhia, Srs. Antônio Carlos Romanoski, Leo Julian Simpson, Eduardo Larangeira Jácome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, Gilberto Bernardo Benevides, na qualidade de membros do Conselho de Administração; e Luiz Fernando Ortiz, Sheyla Castro Resende, Frederico Pereira Kessler, Taimir Contro Barbosa e Edmar Prado Lopes Neto – por ação ou omissão -, bem como contra os demais participantes dos ilícitos e responsáveis pelos prejuízos causados à Companhia, em decorrência de atos ilícitos e operações irregulares relacionadas às alienações (i) das cotas do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário e (ii) da totalidade da participação societária da RK8 SPE Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos dos artigos 117, 153, 154 (caput e § 1º), 155, 158 (§ 1º), 159 e 245 da LSA;*

De modo a facilitar a compreensão dos acionistas da Companhia acerca das duas operações mencionadas pelo Acionista Solicitante no Pedido e Convocação, a administração da Companhia pormenorizará individualmente as informações que cabem ser divulgadas publicamente acerca da alienação das cotas do Brazil Realty FII e da participação societária da RK8 SPE.

4.1.1. A regularidade do Investimento indireto pela Gafisa no Brazil Realty FII

Em breve síntese, conforme indicado no Pedido de Convocação, a Gafisa possui investimento no Bergamo FIM o qual, por sua vez, aplicou parte de seus recursos no Panarea FIM.

A Companhia esclarece que o investimento no Bergamo FIM foi realizado em meados de junho de 2019, como parte de sua estratégia de reforço de estrutura de capital, obedecendo estritamente a uma lógica de mercado e sendo integralmente aderente à gestão de liquidez da Companhia.

O Bergamo FIM, entre junho de 2019 e julho de 2020, subscreveu quotas do Panarea FIM, o qual, em seu turno, em julho de 2020 subscreveu quotas do Brazil Realty FII. Em junho de 2022, o Panarea FIM, por decisão de seu gestor, optou por desinvestir no Brazil Realty FII.

Em janeiro de 2023, o Bergamo FIM resgatou a totalidade da sua posição no Panarea FIM.

A respeito, a Companhia esclarece que teve retorno financeiro positivo dos investimentos realizados pelo Bergamo FIM no Panarea FIM neste período, representando 115,2% do CDI.

Ainda, com relação ao investimento no Bergamo FIM, a Companhia apresenta abaixo quadro demonstrativo já apresentado à CVM, com o retorno obtido no período entre maio de 2019 e 31 de agosto de 2023:

	Final	Inicial	Taxa % CDI
Acumulado até Dez.22	30-dez-22	24-mai-19	115,50%
Acumulado até Ago.23	31-ago-23	24-mai-19	123,65%
2019	31-dez-19	24-mai-19	67,80%
2020	31-dez-20	31-dez-19	81,85%
2021	31-dez-21	31-dez-20	191,85%
2022	30-dez-22	31-dez-21	107,16%
2023	31-ago-23	30-dez-22	137,63%

O Acionista Solicitante fundamenta a proposta de propositura de ação de responsabilidade em face dos administradores na alegação de que a alienação das quotas do Brazil Realty FII teria implicado prejuízo indireto à Companhia de aproximadamente R\$ 100 milhões de reais.

Contudo, diante dos esclarecimentos fornecidos acima, **resta evidente a ausência de quaisquer prejuízos à Gafisa**, considerando (i) que o Bergamo FIM resgatou valor superior ao aportado e recebeu a integralidade dos valores devidos; e (ii) o investimento da Gafisa no Bergamo FIM lhe proporcionou retorno financeiro positivo.

A alegação da ESH Capital parte de uma premissa absolutamente equivocada, que considera o patrimônio total do Bergamo FIM no início do período analisado contra o seu patrimônio ao final do período. **No entanto, a Gafisa realizou uma série de movimentações no Bergamo FIM nesse período, incluindo resgates de valores relevantes.**

No Pedido de Convocação, a ESH Capital manipula fatos para criar a narrativa de falta de diligência dos administradores da Companhia nas decisões de investimento que envolvem o Bergamo FIM, que foram rentáveis à Companhia, conforme esclarecido acima.

4.1.2. Ausência de partes relacionadas e de quaisquer prejuízos na operação de alienação da participação societária na RK8 SPE

Inicialmente, para a melhor compreensão da transação, é primordial destacar que, quando da aquisição da RK8 SPE pela Gafisa, o principal ativo da Companhia era uma promessa de compra e venda relativa ao imóvel Praia Ipanema, pelo valor total de R\$ 180 milhões.

A Gafisa efetuou o pagamento da parcela inicial, para efetivar a aquisição do imóvel, no valor de aproximadamente R\$ 30 milhões, registrando o saldo restante, de aproximadamente R\$ 150 milhões como obrigações a pagar pela RK8 SPE.

A partir de então, a Gafisa passou a desenvolver o projeto, dedicando sua experiente equipe e contratando renomados arquitetos para remodelar o projeto a partir de uma nova concepção de produto. A partir daí, pôde diligenciar perante os órgãos públicos competentes e teve sucesso em obter as licenças e aprovações necessárias. Além disso, a equipe da Gafisa desenvolveu o projeto executivo do empreendimento.

Nesse ínterim, a Companhia recebeu a proposta não-solicitada do Altamura FIP, por meio do qual, se comprometeu a adquirir a RK8 SPE pelo valor total de R\$ 280 milhões, sendo: (a) R\$ 55 milhões em dinheiro; (b) assunção de dívidas da Gafisa e da RK8 SPE, relacionadas à aquisição do próprio imóvel, no montante de R\$ 225 milhões, das quais a Gafisa era corresponsável ou garantidora. O Altamura FIP deverá substituir integralmente as garantias prestas pela Gafisa e a isentará de toda e qualquer responsabilidade por tais dívidas como condição de fechamento da operação.

Desta forma, resta **evidente a ausência de qualquer prejuízo à Gafisa, uma vez que a Companhia possuía obrigações no valor de R\$ 225 milhões, além de todos os investimentos futuros que seriam necessários à implementação do empreendimento, e alienou o empreendimento pelo valor total de R\$ 280 milhões.**

O valor em dinheiro recebido foi superior ao despendido e todo o endividamento atrelado à aquisição do imóvel foi assumido pelo adquirente.

Além disso, nas negociações da alienação da RK8 SPE, a Gafisa condicionou a celebração do negócio à manutenção da Companhia como prestadora de serviços de incorporação, construção e comercialização do empreendimento e gerenciamento do projeto, constituindo uma oportunidade de geração de negócios e receitas para a Companhia.

Com relação à alegação da ESH Capital de que a operação caracterizou uma operação com parte relacionada, é necessário esclarecer que, conforme os critérios fixados no Pronunciamento Técnico 05 (R1) do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, a operação não representou uma transação entre partes relacionadas, tendo a Companhia realizado toda a comunicação ao mercado de forma adequada.

Por todos os motivos mencionados acima, a Administração recomenda a **rejeição** do item (i) da ordem do dia da AGE.

4.2 A destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia

Os atuais membros do Conselho de Administração foram legitimamente eleitos e empossados na Assembleia Geral Ordinária da Companhia realizada em 28 de abril de 2023 - na qual compareceu e votou acionista gerido pela ESH Capital - com mandato até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, ou seja, até a Assembleia Geral Ordinária a ser realizada no exercício de 2025. A eleição se deu por ampla maioria, representando 74% das ações

totais detidas por acionistas presentes. Os veículos geridos pela ESH Capital não apresentaram chapa concorrente.

O Acionista Relevante, embora detivesse o percentual necessário previsto em Lei e na regulamentação expedida pela CVM, sequer exerceu o direito de solicitar o voto múltiplo para eleição dos membros do Conselho de Administração, na forma do artigo 141 da Lei das S.A.

Em 27 de dezembro de 2023, passados oito meses da AGO que validamente elegeu os membros do Conselho de Administração da Companhia, o Acionista Solicitante apresentou pedido de convocação de assembleia geral extraordinária da Gafisa, solicitando, dentre outras matérias a destituição dos membros do Conselho de Administração. A Companhia procedeu a convocação da referida assembleia para as 17 horas do dia 07 de fevereiro de 2024.

Não suficiente, antes mesmo da realização da Assembleia Geral Extraordinária em questão, em 29 de janeiro de 2024, o Acionista Solicitante enviou o Pedido de Convocação, incluindo na ordem do dia, novamente, a destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia.

Ou seja, quando teve a oportunidade de legitimamente eleger de forma proporcional e equitativa representantes para o Conselho de Administração da Companhia, a ESH Capital omitiu-se no exercício dos direitos que lhe viabilizariam tal faculdade.

No entanto, agora, busca incessantemente, com base em falsas acusações em face da administração da Companhia, destituir integralmente a administração legitimamente eleita, a fim de impor sua vontade em detrimento da vontade soberana da assembleia geral.

É imprescindível registrar que a Assembleia Geral realizada em 07 de fevereiro de 2024, uma vez mais rejeitou a proposta da ESH Capital de destituição do Conselho de Administração.

É claro, portanto, que a estratégia da ESH Capital, consistente em alternar pedidos de convocação para deliberar suspensão de direitos políticos de acionistas com pedidos de convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre ações de responsabilidade civil em face de administradores representa uma das frentes de ataque à Companhia, no intuito de desestabilizar sua administração e tentar assumir seu controle sem deter participação societária para tal.

Em face da exposição acima, a Administração recomenda, pela quarta vez no período de pouco mais de um ano, a rejeição da presente proposta de destituição dos membros do Conselho de Administração.

4.3 A eleição de novos membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado de 2 (dois) anos, nos termos do art. 15 do estatuto social da Companhia

Por recomendar a rejeição da matéria do item anterior, a Companhia entende que a deliberação do presente item ficaria prejudicada.

Ainda assim, caso venha a ser aprovada a matéria do item anterior, a Administração propõe a recondução da chapa atual, para mandato unificado de 2 (dois) anos:

- a) Eduardo Lorangeira Jácome;
- b) Leo Julian Simpson;
- c) Gilberto Bernardo Benevides;
- d) Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim; e
- e) Antônio Carlos Romanoski.

Nos termos do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado, propõe-se que os Srs. Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, Leo Julian Simpson e Antônio Carlos Romanoski sejam reconhecidos como membros independentes do Conselho de Administração da Companhia.

As informações sobre os candidatos propostos pela Administração se encontram no **Anexo II** desta Proposta de Administração, na forma dos itens 7.3 a 7.6 do Formulário de Referência e da Resolução CVM 81/22, e do artigo 17 do Regulamento do Novo Mercado.

Outras indicações

Conforme previsto no §1º do artigo 141 da Lei das S.A., no artigo 5º, inciso I, da Resolução CVM 81/22 e no artigo 3º da Resolução CVM nº 70, de 22 de março de 2022, é facultado aos acionistas titulares, individual ou conjuntamente, de ações representativas de, no mínimo, 5% do capital social com direito a voto requerer, por meio de notificação escrita entregue à Companhia até 48 horas antes da AGE, a adoção o processo de voto múltiplo para a eleição dos membros do Conselho de Administração.

No cálculo do percentual necessário para requerer a adoção do procedimento de voto múltiplo as ações de emissão da Companhia mantidas em tesouraria devem ser excluídas (Processos CVM RJ2013/4386 e RJ2013/4607, julgados em 04 de novembro de 2014).

A referida solicitação deverá ser encaminhada à Companhia através do e-mail (ri@gafisa.com.br), dentro do prazo supramencionado, acompanhado da documentação que comprove a participação acionária mínima exigida. Uma vez recebido requerimento de voto múltiplo que atenda aos requisitos legais e regulamentares para aplicação de tal procedimento de votação, a Companhia divulgará

“Aviso aos Acionistas” informando o requerimento para que eleição dos membros do Conselho de Administração seja realizada por meio do processo de voto múltiplo.

No caso de adoção do processo de voto múltiplo, cada ação conferirá ao seu titular tantos votos quantos sejam os membros do Conselho de Administração a serem eleitos, sendo permitida aos acionistas a cumulação de votos em um só candidato, ou a distribuição entre vários.

Considerando que a Companhia não possui acionista controlador definido, não é aplicável o procedimento de eleição em separado previsto no artigo 141, parágrafo 4º da Lei das S.A.

5 INFORMAÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NA AGE

5.1 PARTICIPAÇÃO VIRTUAL

Para participar da AGE por meio da plataforma “Ten Meetings”, os Senhores Acionistas deverão solicitar acesso à AGE por meio do preenchimento de um cadastro na plataforma digital, no endereço eletrônico: <https://tenmeetings.com.br/assembleia/portal/#/?id=7C5FD1F36084>, realizando o *upload* dos seguintes documentos:

- (i) original ou cópia autenticada do documento de identidade (Carteira de Identidade Registro Geral (RG), da Carteira Nacional de Habilitação (CNH), do passaporte, carteiras de identidade expedidas pelos conselhos profissionais ou carteiras funcionais expedidas pelos órgãos da Administração Pública, desde que contenham foto de seu titular);
- (ii) comprovante expedido pela instituição financeira prestadora dos serviços de escrituração das ações da Companhia;
- (iii) na hipótese de representação do acionista, original ou cópia autenticada do instrumento de outorga de poderes de representação, devidamente regularizado na forma da lei; e
- (iv) relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente.

Cada representante de acionista pessoa jurídica deverá apresentar, no momento do seu respectivo cadastro, cópia simples dos seguintes documentos, devidamente registrados no órgão competente: (a) contrato ou estatuto social; e (b) ato societário de eleição do administrador que (b.i) comparecer à AGE como representante da pessoa jurídica, ou (b.ii) assinar procuração para que terceiro represente a acionista pessoa jurídica.

No que diz respeito a fundos de investimento, a representação dos cotistas na AGE caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento do fundo. Nesse caso, cada um dos representantes da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários acima mencionados relacionados à

gestora ou à administradora, deverão apresentar, no momento do seu respectivo cadastro, cópia simples do regulamento do fundo, devidamente registrado no órgão competente.

Para participação por meio de procurador, a outorga de poderes de representação deverá ter sido realizada há menos de 1 (um) ano, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das S.A. Em cumprimento ao disposto nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 654 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), a procuração deverá conter a indicação do lugar onde foi passada, a qualificação completa do outorgante e do outorgado, data e objetivo da outorga com a designação e a extensão dos poderes conferidos.

As pessoas naturais acionistas da Companhia somente poderão ser representadas na AGE por procurador que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, consoante previsto no parágrafo primeiro do artigo 126 da Lei das S.A. As pessoas jurídicas acionistas da Companhia poderão ser representadas por procurador constituído em conformidade com seu contrato ou estatuto social e segundo as normas do Código Civil, sem a necessidade de tal pessoa ser administrador da Companhia, acionista ou advogado (Processo CVM RJ2014/3578, julgado em 4 de novembro de 2014).

Os documentos dos acionistas expedidos no exterior devem conter reconhecimento das firmas dos signatários por Tabelião Público, ser apostilados ou, caso o país de emissão do documento não seja signatário da Convenção de Haia (Convenção da Apostila), devem ser legalizados em Consulado Brasileiro, traduzidos por tradutor juramentado matriculado na Junta Comercial, e registrados no Registro de Títulos e Documentos.

A solicitação de acesso e os documentos mencionados acima deverão ser enviados pelos acionistas e/ou seus representantes ou procuradores por meio da Plataforma “Ten Meetings”, para sua habilitação na Assembleia, **até o dia 24 de abril de 2024, às 18:00 horas, horário de Brasília. Nos termos do art. 6º, §3º da Resolução CVM 81, não será admitido o acesso à Plataforma “Ten Meetings” pelos acionistas que não apresentarem os documentos necessários no prazo previsto.**

O acesso à Assembleia será restrito ao acionista e/ou seus representantes ou procuradores que se credenciarem dentro do prazo. As credenciais de acesso são pessoais e intransferíveis, não podendo ser compartilhadas.

Informamos que a Assembleia será gravada, nos termos do artigo 28, §1º, inciso II da Resolução da CVM 81 e que a Companhia não se responsabilizará por qualquer problema operacional ou de conexão que o participante venha a enfrentar, bem como por qualquer outro evento ou situação que não esteja sob o controle da Companhia que possa dificultar ou impossibilitar a sua participação na Assembleia.

5.2 PARTICIPAÇÃO VIA BOLETIM DE VOTO A DISTÂNCIA

Sem prejuízo da possibilidade de participação na AGE presencialmente, a Companhia recomenda que o acionista exerça seu direito de voto por meio do boletim de voto à distância (“BVD”).

Neste caso, até o dia 19 de abril de 2024 (inclusive), os acionistas deverão transmitir instruções de voto, entregando o respectivo BVD:

- (i) ao escriturador das ações da Companhia;
- (ii) aos seus agentes de custódia que prestem esse serviço, no caso dos acionistas titulares de ações depositadas em depositário central; ou
- (iii) diretamente à Companhia, por meio do e-mail (ri@gafisa.com.br).

Caso o BVD seja enviado à Companhia, em até 3 (três) dias contados do recebimento do BVD, a Gafisa confirmará o recebimento e suficiência dos documentos enviados pelo acionista, por meio do endereço eletrônico indicado no BVD.

O BVD que não esteja regularmente preenchido e/ou não esteja acompanhado dos documentos indicados no item 5.2 acima será desconsiderado pela Companhia.

Informações adicionais sobre a participação na AGE por meio do BVD constam da Resolução CVM 81/22, bem como do próprio BVD, que pode ser acessado no website da Companhia (ri.gafisa.com.br), e nos sites da B3 (http://www.b3.com.br/pt_br/) e da CVM (<http://www.cvm.gov.br>).

6 INSTALAÇÃO DA AGE

Conforme o artigo 125 da Lei das S.A., as assembleias gerais instalam-se, em primeira convocação, com a presença de acionistas titulares de, no mínimo, 1/4 (um quarto) das ações com direito de voto e, em segunda convocação, com qualquer número de acionistas titulares de ações com direito a voto.

Se não for possível instalar a AGE em primeira convocação, novos anúncios de convocação serão oportunamente colocados à disposição pela Companhia, sendo certo que a AGE poderá ser instalada, em segunda convocação, com a presença de acionistas titulares de qualquer número de ações com direito a voto.

7 MAIORIA PARA APROVAÇÃO DAS MATÉRIAS

As deliberações das assembleias gerais de acionistas, ressalvadas as exceções previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, desconsideradas as abstenções (artigo 129 da Lei das S.A.).

Visto que as matérias a serem apreciadas na AGE não estão sujeitas à aprovação por maioria qualificada, as deliberações serão tomadas por maioria absoluta de votos dos acionistas presentes, não computadas as abstenções.

8 ATA DA AGE

Nos termos do *caput* do artigo 130 da Lei das S.A., os trabalhos das assembleias gerais são documentados por escrito em ata lavrada no “Livro de Atas das Assembleias Gerais”, que será assinada pelos membros da mesa e pelos acionistas presentes. Embora recomendável que todos os acionistas presentes assinem a ata, ela será válida se for assinada por acionistas titulares de ações suficientes para constituir a maioria necessária para as deliberações da AGE.

É possível, desde que autorizado pela assembleia geral, lavrar a ata na forma de sumário dos fatos ocorridos, contendo apenas a transcrição das deliberações tomadas, conforme delimita o parágrafo primeiro do artigo 130 da Lei das S.A. Nesse caso, as propostas ou documentos submetidos à assembleia, assim como as declarações de voto ou dissidência, referidos na ata, serão numerados, autenticados pela mesa e por qualquer acionista que o solicitar, e arquivados na companhia. Adicionalmente, a mesa, a pedido de acionista interessado, autenticará exemplar ou cópia de proposta, declaração de voto ou dissidência, ou protesto apresentado.

Nos termos do *caput* do artigo 130 da Lei das S.A., serão extraídas certidões da ata da assembleia geral, devidamente autenticadas pelo presidente e secretário, que serão enviadas eletronicamente à CVM e à B3 e apresentadas a registro na junta comercial do estado da sede da companhia. Conforme orienta o parágrafo segundo do artigo 130 da Lei das S.A., companhias abertas poderão, desde que autorizado pela assembleia geral, divulgar a ata com omissão das assinaturas dos acionistas.

Desse modo, a Administração propõe que a ata da AGE seja lavrada na forma de sumário dos fatos ocorridos, observados os requisitos acima mencionados, e sua publicação seja efetuada com a omissão das assinaturas dos acionistas.

9 DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Todos os documentos relativos aos assuntos propostos estão disponíveis à consulta de V.Sas. nas páginas eletrônicas da Companhia (www.gafisa.com.br/ri), da B3 (www.b3.com.br) e da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) na rede mundial de computadores (internet).

10 CONCLUSÃO

A administração da Companhia submete a presente Proposta da Administração e as Manifestações à apreciação de V. Sas., acompanhada de elementos que permitam a adequada compreensão das ordens do dia.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2024.

GAFISA S.A.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

À

GAFISA S.A.

A/C Edmar Prado Lopes Neto

Diretor de Relações com Investidores (“DRI”)

E-mail: ri@gafisa.com.br

(Enviada via *e-mail*)

REF.: PEDIDO DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA COMPANHIA GAFISA S.A.

ESH THETA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 46.997.509/0001-51, com endereço na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 4º andar, bairro Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04.538-132 (“Esh Theta” ou “Requerente”), por sua gestora Esh Capital Investimentos Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.006.806/0001-20, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Cunha Gago, nº 700, conjunto 141, bairro Pinheiros, CEP 05.421-001 (“Esh Capital” ou “Gestora”); representado por seus advogados abaixo assinados, devidamente constituídos conforme procurações em anexo (**Doc. 1**), na qualidade de acionista titular de ações ordinárias de emissão da **GAFISA S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 01.545.826/0001-07, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º. 1830, cj. 32, Bloco 2, Condomínio Edifício São Luiz, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP, CEP 04543-900 (“Companhia” ou “Gafisa”), representando participação correspondente a mais de 5% (cinco por cento) do capital votante da Companhia (**Doc. 2**), vem, na forma do art. 123, parágrafo único, “c”, da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das S.A.” ou “LSA”), requerer a convocação de assembleia geral extraordinária da Companhia para deliberar as matérias ao final indicadas, consoante a justificativa que passa a ser apresentada, a qual deverá ser devidamente anexada e divulgada pelo sistema IPE/CVM, na sua íntegra:

I.

Convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre propositura de ação de responsabilidade contra os administradores da Companhia

1. O Esh Theta vem atuando e denunciando uma série de ilegalidades e irregularidades que vem sendo perpetradas pela administração da Gafisa. Esse pedido de convocação decorre da obtenção de



evidências de novas operações realizadas em prejuízo da Companhia e de seu patrimônio, conforme passa a demonstrar.

a) Possíveis prejuízos pelo inadimplemento do preço de alienação de cotas de fundo de investimento imobiliário

2. A partir de informações divulgadas ao mercado (**Doc. 3**), o Esh Theta identificou que a Gafisa era cotista do fundo de investimento BERGAMO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO (CPNJ sob n.º 33.342.018/0001-20 - "Bergamo FIM"), que tem como administrador, gestor e custodiante a TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Trustee DTVM"). Através desse fundo, a Gafisa também era cotista indireta do fundo PANAREA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR CRÉDITO PRIVADO (atualmente denominado MARAÃ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS - CNPJ/MF 33.447.957/0001-30 - "Panarea FIM"), também administrado e custodiado pela Trustee DTVM e gerido pela MAM ASSET MANAGEMENT GESTORA DE RECURSOS LTDA ("MAM Asset").

3. Ocorre que, de acordo com a informação de composição das carteiras disponível no Sistema da CVM, até o final de maio de 2022 os fundos Bergamo FIM e Penarea FIM detinham investimento da ordem de R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais), no fundo imobiliário BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (CNPJ/MF 14.074.706/0001-02 - "Brazil Realty FII"), conforme se vê abaixo (**Docs. 4 e 5**):

Central de Sistemas
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Consulta a Carteiras de Fundos

Atenção: Estas informações tem por base os documentos enviados à CVM pelas Instituições Administradoras dos Fundos de Investimento.

Compartilhado: 05/2022

Nome do Fundo: MARAÃ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS
Administrador: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 33.342.018/0001-20
CNPJ: 33.342.018/0001-20
CNPJ: 33.342.018/0001-20

Resumo:

- 90.631.295,81 Cotas de Fundos
- 5.992.845,36 Valores a pagar
- 29.829,20 Valores a receber

Patrimônio Líquido do Fundo: R\$ 85.587.884,99

Data de Atualização das Informações: 01/06/2022 11:52:28

Lista de Aplicações

Ativo	Classificação	Empresa Ligada	Negócios Realizados no Mês				Prejuízo Final					
			Vendas		Aquisições		Valores					
			Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor	% Patr. Lq.			
Cotas de Fundos		não					5.255.000					
BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		não							89.335.000,00		104,403	
Cotas de Fundos		não					1.142			1.294.299,81		1,518
Operações a pagar										5.992.845,36		-6,992
Operações a receber										29.829,20		0,034

Nota Legal: A fim de preservar a disponibilidade das informações ao público em geral, este serviço possui limites de acessos simultâneos e quantidade de consultas ao site em um determinado período de tempo. Caso seja percebido algum tipo de bloqueio, o intervalo entre as consultas deve ser ampliado. Além disso, o serviço controla dinamicamente a liberação ou bloqueio de acesso a consulta através de uma lista de endereços IP ou domínios internet, classificando a origem como confiável ou não confiável.



Atenção: Estas informações tem por base os documentos enviados à CVM pelas Instituições Administradoras dos Fundos de Investimento.

Competência: 31/12/2022

Nome do Fundo: BERGAMO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
 CNPJ: 03.322.018/0001-00
 Administrador: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
 CNPJ: 07.030.895/0001-46
 Versão: 3.0

156.359.358,23 Cotas de Fundos
 2.942.342,37 Valores a pagar
 28.933,28 Valores a receber

Participação Ligada do Fundo: R\$ 147.646.548,14
 Data de Recolamento das Informações: 01/05/2022 17:46:28

Ativo	Classificação	Empresa Ligada	Negócios Realizados no Mês				Posição Final			
			Vendas		Aquisições		Quart.	Valores		% Plat. Lf.
			Quant.	Valor	Quant.	Valor		Costo	Mercado	
Cotas de Fundos BERGAMO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS		Não					69.647	85.967.664,99	87,955	
Cotas de Fundos BERGAMO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA RUA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO		Não					31.885	39.419.789,24	54,121	
Cotas de Fundos BRAZIL REALTY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII		Não					1.728.112	29.377.904,00	18,896	
Valores a pagar Despesas VALORES A PAGAR		Para registrar						2.942.342,37	-1,993	
Valores a receber Despesas VALORES A RECEBER		Para registrar						28.933,28	0,02	

Auto Legat: A fim de preservar a disponibilidade das informações ao público em geral, este serviço possui limites de acessos simultâneos e quantidade de consultas ao site em um determinado período de tempo. Caso seja percebido algum tipo de bloqueio, o intervalo entre as consultas deve ser ampliado. Além disso, o serviço continua disponibilizando a liberação ou bloqueio de acesso à consulta através de uma lista de endereços IP ou domínios Internet, classificando a origem como confiável ou não-confiável.

4. Registre-se que as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31.12.2022 de ambos os fundos Bergamo FIM e Panarea FIM foram auditadas pela BKR - Lopes, Machado Auditores e Consultores Ltda., que também foi a empresa responsável pela auditoria das demonstrações financeiras da cotista dos fundos, a Gafisa, o que não se pode supor seja por mera coincidência. Esse fato já acena com a possível irregularidade consistente na atuação em conflito de interesses por parte do auditor dos fundos, nos termos do artigo 22, da Resolução CVM nº 23, 25 de fevereiro de 2021 (“Resolução CVM 23/21”), mas o contexto fático apresenta-se, em tese, muito mais grave.

5. Conforme informações disponíveis no sistema da CVM, a partir de junho de 2022, as cotas do Brazil Realty FII deixam de constar na carteira dos fundos Bergamo FIM e Panarea FIM, dando lugar a ativo consistente em créditos a receber em montantes equivalentes, como se vê abaixo (**Docs. 6 e 7**):



Central de Sistemas
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Consulta a Carteiras de Fundos

Atenção: Estas informações tem por base os documentos enviados à CVM pelas Instituições Administradoras dos Fundos de Investimento.

Competência: 06/2022

Nome do Fundo: MARBIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS
Administrador: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 33.447.957/0001-30
CNPJ: 87.580.389/0001-48

Ativo: 3,0

91.418.298,40 Valores a receber
8.287.315,46 Valores a pagar
3.036.426,95 Cotas de Fundos

Participação Líquida do Fundo: R\$ 84.235.209,84

Data de Recalculo das Informações: 26/07/2022 19:13:42

Ativo	Classificação	Empresa Ligada	Negócios Realizados no Mês				Posição Final			
			Vendas		Aquisições		Quant.	Valores		% Patr. Liq.
			Quant.	Valor	Quant.	Valor		Custo	Mercado	
Cotas de Fundos MARBIA FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FRA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO		não					2.891		3.036.426,95	3,821
Valores a pagar Descrição: VALORES A PAGAR	Para negociação								8.287.315,46	-8,917
Valores a receber Descrição: VALORES A RECEBER	Para negociação								91.418.298,40	108,996

Fez com a CVM

Aviso Legal: A fim de preservar a disponibilidade das informações ao público em geral, este serviço possui limites de acessos simultâneos e quantidade de consultas ao site em um determinado período de tempo. Caso seja percebido algum tipo de bloqueio, o intervalo entre as consultas deve ser ampliado. Além disso, o serviço controla dinamicamente a liberação ou bloqueio de acesso e consulta através de uma lista de endereços IP ou domínios Internet, classificando a origem como confiável ou não confiável.

Central de Sistemas
COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Consulta a Carteiras de Fundos

Atenção: Estas informações tem por base os documentos enviados à CVM pelas Instituições Administradoras dos Fundos de Investimento.

Competência: 04/2022

Nome do Fundo: BERGAMO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
Administrador: TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 33.342.018/0001-33
CNPJ: 87.580.389/0001-48

Ativo: 3,0

101.449.849,83 Cotas de Fundos
38.872.376,76 Valores a receber
1.071.045,19 Valores a pagar

Participação Líquida do Fundo: R\$ 129.356.143,82

Data de Recalculo das Informações: 26/07/2022 19:13:42

Ativo	Classificação	Empresa Ligada	Negócios Realizados no Mês				Posição Final			
			Vendas		Aquisições		Quant.	Valores		% Patr. Liq.
			Quant.	Valor	Quant.	Valor		Custo	Mercado	
Cotas de Fundos MARBIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS		não					69.847		89.239.479,83	86,514
Cotas de Fundos MARBIA FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FRA LONGO PRAZO CRÉDITO PRIVADO		não					13.479		18.210.489,95	11,731
Valores a pagar Descrição: VALORES A PAGAR	Para negociação								1.071.045,19	-1,462
Valores a receber Descrição: VALORES A RECEBER	Para negociação								38.872.376,76	23,198

Aviso Legal: A fim de preservar a disponibilidade das informações ao público em geral, este serviço possui limites de acessos simultâneos e quantidade de consultas ao site em um determinado período de tempo. Caso seja percebido algum tipo de bloqueio, o intervalo entre as consultas deve ser ampliado. Além disso, o serviço controla dinamicamente a liberação ou bloqueio de acesso e consulta através de uma lista de endereços IP ou domínios Internet, classificando a origem como confiável ou não confiável.

6. Conforme se vê das capturas de telas do sistema da CVM abaixo, uma série de alterações foram promovidas no Panarea FIM a partir de janeiro de 2023. O registro como fundo multimercado foi cancelado, operando-se a transformação desse fundo para a espécie de fundo de investimento em direitos creditórios não padronizado e a alteração da denominação para MARAÃ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS; ato contínuo, esse fundo já entra em estado de liquidação (Docs. 8 e 9):



Central de Sistemas
 COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Dados Gerais
 Denominação do Fundo: INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
 Nome do Fundo: BRASIL REALTY FII
 CNPJ: 23.447.967/0001-30
 CNIS: 27.022.286-0000-48
 Data de Cadastro: 04/06/2019
 Situação: VIGENTE

Caracterização
 Classe: Fundo Multimercado
 Forma de Contratação: Aberta
 Indústria de Desempate: Não
 Regime de Imposto: LÍQUIDO
 Tipo de Contribuição: Não
 Regime de Tributação de Longo Prazo: Não

Documentos Associados
 - Balanço
 - Constituição do Carteira
 - Dados Básicos FII, Quota, Patrim. Líq., Num. Cotas, Captação e Resgate
 - Regulamento
 - Lista de Fundos
 - Relatório de Informações Complementares
 - Demonstrações Contábeis com parecer do auditor
 - Perfil Mensal

Dados Gerais
 Denominação do Fundo: BRASIL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS
 Nome do Fundo: BRASIL REALTY FII
 CNPJ: 23.447.967/0001-30
 CNIS: 27.022.286-0000-48
 Data de Cadastro: 04/06/2019
 Situação: VIGENTE

Situação Atual
 VIGENTE

Não foi encontrado nenhum documento associado ao fundo

Para consultar documentos desse fundo enviados a partir de 01/12/2020, acesse o sistema Fundos.NET (Clique aqui)

Aviso Legal: A fim de preservar a disponibilidade das informações ao público em geral, este serviço possui limites de acessos simultâneos e quantidade de consultas ao site em um determinado período de tempo. Caso seja percebido algum tipo de bloqueio, o intervalo entre as consultas deve ser ampliado. Além disso, o serviço controla dinamicamente a liberação ou bloqueio de acesso e consulta através de uma lista de endereços IP ou domínios Internet, classificando a origem como confiável ou não confiável.

7. A partir das demonstrações financeiras dos fundos referentes ao exercício encerrado em 31.12.2022 (**Docs. 10 e 11**), obteve-se a informação de que, embora as cotas do Brazil Realty FII fossem negociadas em bolsa, esses ativos foram alienados fora do ambiente de bolsa, em 30.06.2022, para o Jaguar Investments Horizon LLC (“Jaguar LLC”). A operação consistiu, supostamente, na imediata transferência das cotas do Brazil Realty FII detidas pelos fundos Bergamo FIM e Panarea FIM, mediante o pagamento à vista correspondente a 10% do preço de venda. O adimplemento do saldo de cerca de 90% (noventa por cento) do preço de venda foi diferido para 31.12.2022.

8. Não obstante o fato de que foi pactuado o diferimento da obrigação de pagamento da quase totalidade do preço de venda, nenhuma indicação de que tenha sido estipulada qualquer espécie de garantia a assegurar o adimplemento da obrigação consta da descrição da operação constante das demonstrações financeiras dos fundos, conforme se vê, por exemplo, da nota explicativa nº 5 das demonstrações financeiras do Panarea FIM referentes ao exercício findo em 31.12.2022 (**Doc. 10**):



5 - Valores a receber

Instrumento particular de compra e venda de cotas e outras avenças _30 de junho de 2022

As partes: Panarea FIM IE CP (vendedor) e Jaguar Investimentos Horizon LLC (Comprador). Considerando que, o vendedor possui 1.728.112 cotas do Brazil Realty FII, resolvem as partes, firmar o presente instrumento, que será regido pelas seguintes condições:

O Vendedor declara que é titular de 5.255.000 (cinco milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil) cotas do Fundo ("Cotas"), tendo autoridade plena para cedê-las e transferi-las, declarando ainda, sob Pena de responsabilidade civil e criminal, que as Cotas não foram obtidas de forma fraudulenta e encontram-se, na presente data, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza.

Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, o Vendedor vende ao Comprador, em caráter irrevogável e irrenunciável, as Cotas, as quais encontram-se livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, dívidas, encargos e gravames de qualquer natureza, e que não estão obrigadas por qualquer compromisso, contrato ou opção com terceiros que verse sobre sua compra e venda.

1.2.1. As Partes se comprometem a adotar todas e quaisquer medidas necessárias para a correta formalização e transferência das Cotas ao Comprador, devendo ser observado todos os requisitos de formalidade previstos na legislação aplicável, o que inclui, mas não se limita, (a) a realização de todos os trâmites necessários, junto a Administradora do BZLI e demais prestadores de serviços do Fundo, para efetivação da transferência das Cotas, (b) a celebração de todos os demais documentos que se fizerem necessários para a efetivação da transferência das Cotas, o que inclui, mas não se limita, a celebração e envio da ordem de transferência das cotas do Fundo para a Administradora do BZLI, e (c) o respectivo registro de titularidade do Comprador no livro de escrituração do Fundo, depositado junto a Administradora do BZLI e o escriturador do Fundo.

O preço a ser pago pelo Comprador ao Vendedor, como resultado da compra das Cotas, será R\$ 91.384.450,00 (noventa e um milhões, trezentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta reais), a ser pago por meio de transferência bancária, em moeda corrente nacional, na conta corrente do Comprador, a ser posteriormente indicada, a ser pago da seguinte forma ("Preço de Aquisição"):

- i. A título de "sinal", será pago pelo Comprador ao Vendedor, até o dia 26 de julho de 2022, o montante de R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais) ("Sinal"); e,
- ii. O saldo remanescente, de R\$ 84.184.450,00 (oitenta e quatro milhões, cento e oitenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura deste Contrato ("Data de Vencimento").

O valor do Preço de Aquisição será corrigido pelo valor correspondente a 115% o (cento e quinze por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos Depósitos Interbancários - DI, de um dia, over extra grupo, expressas na forma de percentual ao ano, base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S/A, Brasil, Bolsa, Balcão -Segmento CETIP UTVM ("B3"), a ser calculado considerando o percentual diário ("Encargos Financeiros"), incidentes sobre o valor residual do Preço de Aquisição.

Atualização sobre venda de cotas

Movimentação	31/12/2022
Atualização sobre venda cotas BZLI11	6.568
Total	6.568

Primeiro Aditivo ao contrato de compra e venda de cotas e outras avenças - 20 de dezembro de 2022

Alteração da redação da "Cláusula segunda, Item 2.2, II preço de aquisição", pelo presente termo, as partes neste ato, resolvem, de forma irrevogável e irrenunciável, alterar a redação da Cláusula segunda, item 2.1, ii, para fins de estabelecer novo prazo para pagamento do saldo remanescente, que passa a vigor com a seguinte redação:

Cláusula segunda, Item 2.2, II preço de aquisição: O saldo remanescente, de R\$ 84.184.450,00 (oitenta e quatro milhões, cento e oitenta e quatro mil quatrocentos e cinquenta reais), até o dia 31 de janeiro de 2023.

9. Chama atenção o fato de que faltando 10 (dez) dias para vencimento da obrigação de pagamento do preço de venda, o prazo de pagamento foi prorrogado para 31.01.2023. E, como visto, em 19.01.2023, o Panarea FIM foi transformado em um FIDC-NP, passando a se denominar MARAÃ FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO-PADRONIZADOS (**Doc. 12**). Ato contínuo, o crédito foi imediatamente marcado a ZERO na carteira do agora FIDC-NP, e isso já com efeitos para a mesma data para qual foi prorrogado o vencimento da obrigação. É o que se deduz pela inexistência de qualquer informação no informe mensal do fundo referente ao mês de janeiro de 2023, que pudesse explicar a destinação dada a esse ativo ou aos recursos referentes ao preço de venda (**Doc. 13**):



Informe Mensal FIDC (ICVM 576)

Nome do Administrador:	ERUNITE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	CNPJ do Administrador:	4761019000146
Nome do Fundo:	MARMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM CRÉDITOS E REFINANCIAMENTOS - RMFONCRED	CNPJ do Fundo:	1344797900130
Tipo de Condicionante:	FECHADO	Fundo Excluído:	NAO
Índice ou Índice Variável por Interesse Líquido e Substituição:	NDI	Competência:	01/2023

1 - Ativo (R\$)		R\$ 1.129.247,76
1 - Disponibilizados		R\$ 0,00
2 - Caixa		R\$ 1.129.247,76
a) Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		R\$ 0,00
a.1) Direitos Creditórios a Vencimento e Adiantamentos		R\$ 0,00
a.2) Direitos Creditórios a Vencimento sem Parcelas Inadimplidas		R\$ 0,00
a.2.1) Valor Total das Parcelas Inadimplidas		R\$ 0,00
a.3) Direitos Creditórios Inadimplidos		R\$ 0,00
a.4) Direitos Creditórios a Preferência		R\$ 0,00
a.5) Direitos que exigem vencimento e pagamento de pagamento quando da sua cessação para o fundo		R\$ 0,00
a.6) Direitos Originários de Empresas em Processo de Recuperação Judicial em Extrajurisdical		R\$ 0,00
a.7) Direitos decorrentes de receitas públicas originadas ou derivadas de União, Estados, Distrito Federal e Municípios, sem Antecipação e Fidejussões		R\$ 0,00
a.8) Direitos que resultam de ações judiciais em curso, constituem um objeto de litígio ou tenham sido judicialmente produzidos em nome em parâmetro		R\$ 0,00
a.9) Direitos cuja constituição ou validade jurídica é contestada para o fundo seja considerada sua falta perpétua de risco		R\$ 0,00
a.10) Outros créditos, de natureza diversa, não enquadrados no disposto no inciso I do art. 2º da RCM 376		R\$ 0,00
a.11) Provisão para Redução no Valor de Resgate(s)		R\$ 0,00
a.12) Direitos Creditórios (especificar e cobrir quando representar mais de 10% do fundo)		R\$ 0,00

CNPJCFP		Participação Percentual (%)
Não possui informação operacional.		
b) Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		R\$ 0,00
b.1) Direitos Creditórios a Vencimento e Adiantamentos		R\$ 0,00
b.2) Direitos Creditórios a Vencimento sem Parcelas Inadimplidas		R\$ 0,00
b.2.1) Valor total das parcelas inadimplidas		R\$ 0,00
b.3) Direitos Creditórios Inadimplidos		R\$ 0,00
b.4) Direitos Creditórios a Preferência		R\$ 0,00
b.5) Direitos que exigem vencimento e pagamento de pagamento quando da sua cessação para o fundo		R\$ 0,00
b.6) Direitos Originários de Empresas em Processo de Recuperação Judicial em Extrajurisdical		R\$ 0,00
b.7) Direitos decorrentes de receitas públicas originadas ou derivadas de União, Estados, Distrito Federal e Municípios, sem Antecipação e Fidejussões		R\$ 0,00
b.8) Direitos que resultam de ações judiciais em curso, constituem um objeto de litígio ou tenham sido judicialmente produzidos em nome em parâmetro		R\$ 0,00
b.9) Direitos cuja constituição ou validade jurídica é contestada para o fundo seja considerada sua falta perpétua de risco		R\$ 0,00
b.10) Outros créditos, de natureza diversa, não enquadrados no disposto no inciso I do art. 2º da RCM 376		R\$ 0,00
b.11) Provisão para Redução no Valor de Resgate(s)		R\$ 0,00
b.12) Direitos Creditórios (especificar e cobrir quando representar mais de 10% do fundo)		R\$ 0,00

CNPJCFP		Participação Percentual (%)
Não possui informação operacional.		
c) Valores Mobiliários		R\$ 1.129.247,76
c.1) Debêntures		R\$ 0,00
c.2) CDB		R\$ 0,00
c.3) Notas Promissórias Comerciais		R\$ 0,00
c.4) Letras Financeiras		R\$ 0,00
c.5) Cota de Fundos de RCM 376 409		R\$ 1.129.247,76
c.6) Outros		R\$ 0,00
d) Títulos Públicos Federais		R\$ 0,00
e) Certificados de Depósitos Bancários		R\$ 0,00
f) Aplicações em Resgate de Participações		R\$ 0,00
g) Outros Ativos Financeiros de Renda Fixa		R\$ 0,00
h) Cota de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios		R\$ 0,00
i) Cota de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios Não Prejudiciais		R\$ 0,00
j) Direitos, Contratos de Compra e Venda de Direitos, Mercadorias e Serviços para Entrega em Prestação Futura		R\$ 0,00
k) Provisões sobre Debêntures, CRI, Notas Promissórias e Letras Financeiras		R\$ 0,00
l) Provisões sobre Cota de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios		R\$ 0,00
m) Provisões sobre outros ativos		R\$ 0,00
3 - Provisões Mantidas em Menções de Derivativos		R\$ 0,00
a) Mercado à Termo - Provisão Compulsiva		R\$ 0,00
b) Mercado à Opção - Provisão Total		R\$ 0,00
c) Mercado Futuro - Provisão Futura		R\$ 0,00
d) Diferencial de Swap e Realizar		R\$ 0,00
e) Derivativos - Provisão		R\$ 0,00
f) Derivativos de Margem		R\$ 0,00
4 - Outros Ativos		R\$ 0,00
a) Cartão Previs (indicação em até 12 meses da data do informe)		R\$ 0,00

b) Longo Prazo (indicação após 12 meses da data do informe)		R\$ 0,00
---	--	----------

VII - Negocios com Direitos Creditórios Realizados no Mês		
a) Aplicações		0
Valor total		R\$ 0,00
a.1) Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		0
a.1.1) Quantidade		0
a.1.2) Valor		R\$ 0,00
a.2) Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		0
a.2.1) Quantidade		0
a.2.2) Valor		R\$ 0,00
a.3) Direitos Creditórios a Vencimento e certo parcelas Adiantamentos		0
a.3.1) Quantidade		0
a.3.2) Valor		R\$ 0,00
a.4) Direitos Creditórios a Vencimento sem Parcelas Inadimplidas		0
a.4.1) Quantidade		0
a.4.2) Valor		R\$ 0,00
a.5) Direitos Creditórios Inadimplidos		0
a.5.1) Quantidade		0
a.5.2) Valor		R\$ 0,00
b) Adiantamentos		0
Quantidade Total		0
Valor total		R\$ 0,00
Valor Contábil Total		R\$ 0,00
a.1) Valor Contábil		0
b.1.2) Valor		R\$ 0,00
b.1.3) Valor Contábil		R\$ 0,00
b.2) Preço de Provisões de Serviços e Previsões Relacionadas aos Custos		0
b.2.1) Quantidade		0
b.2.2) Valor		R\$ 0,00
b.2.3) Valor Contábil		R\$ 0,00
b.3) Preço Fixos		0
b.3.1) Quantidade		0
b.3.2) Valor		R\$ 0,00
b.3.3) Valor Contábil		R\$ 0,00
c) Substituições		0
c.1) Quantidade		0
c.2) Valor		R\$ 0,00
c.3) Valor Contábil		R\$ 0,00
d) Resgates		0
d.1) Quantidade		0
d.2) Valor		R\$ 0,00
d.3) Valor Contábil		R\$ 0,00

V - Compartmentação da Carteira de Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		
a) Por Prazo de Vencimento (R\$)		R\$ 0,00
a.1) 30-90 dias		R\$ 0,00
a.2) 90-180 dias		R\$ 0,00
a.3) 180-360 dias		R\$ 0,00
a.4) 360-720 dias		R\$ 0,00
a.5) 720-1215 dias		R\$ 0,00
a.6) 1215-1500 dias		R\$ 0,00
a.7) 1500-1800 dias		R\$ 0,00
a.8) 1800-3600 dias		R\$ 0,00
a.9) Acima de 3600 dias		R\$ 0,00
b) Inadimplidos (Valor das Parcelas Inadimplidas - em R\$)		R\$ 0,00
b.1) Vencidos e não Pagos entre 1 a 90 dias		R\$ 0,00
b.2) Vencidos e não Pagos entre 91 a 180 dias		R\$ 0,00
b.3) Vencidos e não Pagos entre 181 a 360 dias		R\$ 0,00
b.4) Vencidos e não Pagos entre 361 a 720 dias		R\$ 0,00
b.5) Vencidos e não Pagos entre 721 a 1080 dias		R\$ 0,00
b.6) Vencidos e não Pagos entre 1081 a 1440 dias		R\$ 0,00
b.7) Vencidos e não Pagos entre 1441 a 1800 dias		R\$ 0,00
b.8) Vencidos e não Pagos entre 1801 a 3600 dias		R\$ 0,00
b.9) Vencidos e não Pagos acima de 3600 dias		R\$ 0,00
c) Pagos Autopagamentos (R\$)		R\$ 0,00

e.1) Pagos Autopagamentos entre 1 a 30 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.2) Pagos Autopagamentos entre 31 a 60 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.3) Pagos Autopagamentos entre 61 a 90 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.4) Pagos Autopagamentos entre 91 a 120 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.5) Pagos Autopagamentos entre 121 a 150 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.6) Pagos Autopagamentos entre 151 a 180 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.7) Pagos Autopagamentos entre 181 a 360 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.8) Pagos Autopagamentos entre 361 a 720 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.9) Pagos Autopagamentos entre 721 a 1080 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.10) Pagos Autopagamentos acima de 1080 dias do vencimento		R\$ 0,00

VI - Compartmentação da Carteira de Direitos Creditórios com Aplicação Substancial dos Recursos e Benefícios		
a) Por Prazo de Vencimento (R\$)		R\$ 0,00
a.1) 30-90 dias		R\$ 0,00
a.2) 90-180 dias		R\$ 0,00
a.3) 180-360 dias		R\$ 0,00
a.4) 360-720 dias		R\$ 0,00
a.5) 720-1215 dias		R\$ 0,00
a.6) 1215-1500 dias		R\$ 0,00
a.7) 1500-1800 dias		R\$ 0,00
a.8) 1800-3600 dias		R\$ 0,00
a.9) Acima de 3600 dias		R\$ 0,00
b) Inadimplidos (Valor das Parcelas Inadimplidas - em R\$)		R\$ 0,00
b.1) Vencidos e não Pagos entre 1 a 90 dias		R\$ 0,00
b.2) Vencidos e não Pagos entre 91 a 180 dias		R\$ 0,00
b.3) Vencidos e não Pagos entre 181 a 360 dias do vencimento		R\$ 0,00
b.4) Vencidos e não Pagos entre 361 a 720 dias do vencimento		R\$ 0,00
b.5) Vencidos e não Pagos entre 721 a 1080 dias		R\$ 0,00
b.6) Vencidos e não Pagos entre 1081 a 1440 dias		R\$ 0,00
b.7) Vencidos e não Pagos entre 1441 a 1800 dias		R\$ 0,00
b.8) Vencidos e não Pagos entre 1801 a 3600 dias		R\$ 0,00
b.9) Vencidos e não Pagos acima de 3600 dias		R\$ 0,00
c) Pagos Autopagamentos (R\$)		R\$ 0,00
e.1) Pagos Autopagamentos entre 1 a 30 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.2) Pagos Autopagamentos entre 31 a 60 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.3) Pagos Autopagamentos entre 61 a 90 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.4) Pagos Autopagamentos entre 91 a 120 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.5) Pagos Autopagamentos entre 121 a 150 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.6) Pagos Autopagamentos entre 151 a 180 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.7) Pagos Autopagamentos entre 181 a 360 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.8) Pagos Autopagamentos entre 361 a 720 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.9) Pagos Autopagamentos entre 721 a 1080 dias do vencimento		R\$ 0,00
e.10) Pagos Autopagamentos acima de 1080 dias do vencimento		R\$ 0,00

4 - Operações, Resgates e Antecipações		
4.1) Operações no Mês (valor total captado, em R\$, e quantidade de cotas emitidas)		
a.1.1) Classe Ativo		
Valor Total Captado		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas Emitidas		0,00000000
a.1.2) Classe Substancial		
Substancial 1		
Valor Total Captado		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas Emitidas		0,00000000
4.2) Resgates no Mês (TEC - aberto - quantidade de cotas resgatadas e valor total em R\$, em R\$)		
a.1.1) Classe Ativo		
Valor Total dos Resgates		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas Resgatadas		0,00000000
a.1.2) Classe Substancial		
Substancial 1		
Valor Total dos Resgates		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas Resgatadas		0,00000000
4.3) Resgates Solicitados e Não Pagos (TEC - aberto - quantidade de cotas a serem resgatadas e valor a ser pago, em R\$)		
a.1.1) Classe Ativo		
Valor a ser Pago		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas a Serem Resgatadas		0,00000000
a.1.2) Classe Substancial		
Substancial 1		
Valor a ser Pago		R\$ 0,00
Quantidade de Cotas a Serem Resgatadas		0,00000000
4.4) Antecipações (Informe valor antecipado por cota e valor de amortização total, em R\$)		
a.1.1) Classe Ativo		
Valor Antecipado por Cota		R\$ 0,00000000
Valor Total das Antecipações		R\$ 0,00
a.1.2) Classe Substancial		
Substancial 1		
Valor Antecipado por Cota		R\$ 0,00000000
Valor Total das Antecipações		R\$ 0,00

10. Como se deprende das informações divulgadas ao mercado a respeito do Panarea FIM (agora convertido em FIDC-NP), os valores decorrentes da alienação de cotas do Brazil Realty FII parecem ter simplesmente desaparecido!

11. Saliente-se que a maior parte das denúncias que têm sido feitas por Esh Theta no âmbito da Gafisa estão relacionadas, em tese, a realização de operações que lhe são lesivas, possivelmente



ocultando-se que se trataram de operações com partes relacionadas, tendo como beneficiários Nelson Sequeiros Rodriguez Tanure (“Nelson Tanure”) e pessoas ou entidades a ele vinculadas.

12. Nesse caso, apurou-se que a contraparte dos fundos Panarea FIM e Bergamo FIM na operação de alienação das cotas do Brazil Realty FII, o Jaguar LLC, possivelmente já foi acionista relevante da Gafisa, sob a denominação de BRAZILIAN MULTIMARKET INVESTMENTS LLC. Isso se conclui pelo cotejo entre o comunicado ao mercado sobre aquisição de participação relevante emitido pela Gafisa em 28.06.2019 (**Doc. 14**) que consignou que o CNPJ de tal investidor seria 28.955.189/0001-95 e a atual informação contida na base da Receita Federal relativa a esse número de CNPJ (**Doc. 15**), conforme se vê abaixo:

São Paulo, SP, Brasil, 28 de junho de 2019 - A GAFISA S.A. (B3: GFSA3; OTC: GFSAY) (“Gafisa” ou “Companhia”), disponibiliza ao mercado comunicado recebido na data de ontem:

“BRAZILIAN MULTIMARKET INVESTMENTS LLC – BMI, sociedade estrangeira com sede nos Estados Unidos da América, Estado de Delaware, sito à 16192 Coastal Highway, nº 19958, Lewes, inscrita no CNPJ sob o n.º 28.955.189/0001-95, doravante denominado (“BMI” ou Investidor), nos termos do artigo 12, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 358 de 03 de janeiro de 2002 e alterações posteriores (“ICVM 358”), vem, respeitosamente, comunicar e esclarecer à GAFISA S.A. (“Companhia Investida” ou “GAFISA”) o quanto segue:

		
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NUMERO DE INSCRIÇÃO 28.955.189/0001-95 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 27/10/2017
NOME EMPRESARIAL JAGUAR INVESTMENTS HORIZON LLC - FOCO DTVM LTDA.		

13. Saliente-se, ainda, que possivelmente o Jaguar LLC esteja implicado em processos administrativos sancionadores em que são apuradas supostas operações fraudulentas praticadas pelo Banco Master S.A. (“Banco Master”) e seus acionistas. São esses, justamente, os apontados pelo Esh Theta como integrantes do grupo liderado por Nelson Tanure e que, em tese, ocultam a titularidade de participação de controle sobre a Gafisa, utilizando-se, para isso, justamente de fundos de investimento geridos e/ou administrados por empresas do grupo do Banco Master S.A., tais como a Trustee DTVM e MAM Asset, entre outros.

14. Nesse sentido, de acordo com o parecer do Comitê de Termo de Compromisso do PAS 19957.009798/2019-01, o fluxo financeiro oriundo das operações irregulares apuradas nesse procedimento passou por contas bancárias de titularidade de ou que teve como beneficiário entidade



identificada em tal parecer como B.M.I. LLC, que pode se tratar da denominação anterior do Jaguar LLC, isto é, BRAZILIAN MULTIMARKET INVESTMENTS LLC – BMI. Nesse procedimento, também foi apurada a coparticipação do Banco Master e de seus sócios nas operações irregulares, inclusive sendo apontado que recursos financeiros dessas operações teriam sido destinados a eles.¹

15. À toda evidência, a venda do ativo, em 30.06.2022, possivelmente a parte relacionada de Nelson Tanure ou de pessoas a ele vinculadas (Banco Master e seus acionistas controladores) já tenha sido feita com a ciência de que a parcela do preço cujo pagamento foi diferido não seria adimplido. Isso explicaria o fato de que não foi pactuada qualquer espécie de garantia que resguardasse o risco de crédito do comprador quanto a cerca de 90% do preço da operação.

16. Além disso, a prorrogação do prazo do vencimento da obrigação para 31.01.2023 e a subsequente transformação do Panarea FIM justamente para espécie de fundo de investimento que admite ativos consistentes em créditos inadimplidos, como é o caso de FIDC-NP², num intervalo de apenas 30 (trinta) dias (em 20.12.2022 e 19.01.2023, respectivamente), seguindo-se à marcação a ZERO do ativo na carteira do fundo com efeitos para a mesma data de vencimento da obrigação (31.01.2023), constituem-se, em tese, em evidências de que se trata aqui de fraude perpetrada contra os acionistas da Gafisa.³

¹ Disponível em:

https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/noticias/anexos/2020/20201103_PAS_CVM_SEI_19957009798_2019_01_parecer_comite_do_termo_de_compromisso.pdf. Acesso em 29.01.2024, às 10h58min.

² Art. 1º da Instrução CVM nº 444, de 08 de dezembro de 2006, conforme alterada.

³ Merece registro que as próprias demonstrações financeiras do Panarea FIM evidenciam outras operações de que foram objeto cotas do Brazil Realty FII, as quais possivelmente também tiveram como contraparte acionista da Gafisa, quais sejam, as operações de *swap* que tiveram como contraparte o fundo Belatrix - o fundo Bellatrix Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior tem integrado o bloco de fundos geridos e/ou administrados por Trustee DTVM, MAM Asset etc., que tem dado sustentação nas assembleias da Gafisa à eleição de chapas de interesse de Nelson Tanure ao Conselho de Administração e à aprovação de propostas de interesse da administração por ele indicada:



17. E, possivelmente essas irregularidades tenham sido acobertadas pela empresa de auditoria, que, reitera-se, prestou serviços de auditoria das demonstrações financeiras referentes ao exercício de 2022 tanto aos fundos, Panarea FIM e Bergamo FIM, assim como à cotista exclusiva deles, a Gafisa.

18. Nesse aspecto, saliente-se que, embora as demonstrações financeiras do Panarea FIM referentes à 31.12.2022 tenham sido aprovadas pela administração do fundo em 31.03.2023 (**Doc. 10**)⁴, nenhuma informação foi registrada acerca de evento subsequente ao encerramento do exercício de 2022 que evidenciassem a regular destinação do ativo consistente no crédito decorrente da alienação das cotas do Brazil Realty FII, conforme exigido pelo Pronunciamento Técnico CPC 24, aprovado pela Resolução CVM nº 105, de 20 de maio de 2022:

19 - Eventos Subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes após a data de encerramento do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

19. Com efeito, as evidências reunidas pelo Esh Theta demonstram a realização de diversas movimentos, atos e operações societárias em fundos de investimento investidos pela Gafisa -

b) Instrumentos financeiros derivativos:

j) Resultado

O resultado com operação de swap, no período findo em 31 de dezembro de 2022 totalizou resultado positivo de R\$ 2.316 (resultado positivo de R\$ 3.396 em 2021), e está registrado em "Ganhos com derivativos".

Composição do SWAP

Contrato	21K00635498	Contrato	22C01069878
Nome Parte	PANAREA FIM	Nome Parte	PANAREA FIM
Nome Contraparte	BELATRIX	Nome Contraparte	BELATRIX
TAXA	115 DO CDI%	TAXA	115 DO CDI%
ATIVO (D-1)	BZLI11	ATIVO (D-1)	BZLI11
CUPOM LIMPO	16,00	CUPOM LIMPO	15,80
Valor Base	24.999.986,50	Valor Base	27.569.940,30
Data Início	13/05/2022	Data Início	29/03/2022
Data Vencimento	09/11/2022	Data Vencimento	27/06/2022
Contrato	22C01070062		
Nome Parte	PANAREA FIM		
Nome Contraparte	BELATRIX		
TAXA	115% CDI		
ATIVO (D-1)	BZLI11		
CUPOM LIMPO	15,80		
Valor Base	26.432.960,00		
Data Início	29/03/2022		
Data Vencimento	27/06/2022		

Todos os contratos foram finalizados ao longo do ano, sendo assim na data base de 31 de dezembro de 2022 não havia mais valores a receber ou a pagar, pois já o foram realizados durante o exercício.

⁴ De acordo com as próprias demonstrações financeiras dos fundos Panarea FIM e Bergamo FIM, a aprovação delas pelas administrações dos fundos se deu em 31.03.2023, conforme se vê, por exemplo, das DFs do Panarea FIM (**Doc. 10** – fl. 11):

As presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 31 de março de 2023.



realizados pelos mesmos prestadores de serviços (Trustee DTVM e MAM Asset) que são acusados de operar os fundos de investimento que detêm de forma não declarada controle acionário sobre a Companhia –, que se destinaram, em tese, a mascarar o inadimplemento do preço de alienação das cotas do fundo Brazil Realty FII, em operação cuja contraparte possivelmente seja parte relacionada aos acionistas vinculados ou atue no interesse do grupo controlador, do que resultaram possíveis prejuízos à Companhia de cerca de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

b) Ocultação e possíveis prejuízos da transferência do Hotel Praia Ipanema à parte relacionada do acionista controlador

20. Em 01.12.2023, a Companhia divulgou fato relevante dando conta de que celebrou operação de alienação ao ALTAMURA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES (“Altamura FIP”), gerido pela CM CAPITAL MARKETS ASSET MANAGEMENT LTDA. (“CM Capital”), da totalidade das quotas sociais de emissão da RK8 SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (“RK8 SPE”), por *enterprise value* de R\$ 280 milhões (**Doc. 16**). Nada foi dito pela administração de que se tratava de operação entre partes relacionadas.

21. A RK8 SPE seria a proprietária do Hotel Praia Ipanema, que teria sido adquirido pela Gafisa meses antes por R\$ 180milhões⁵, de modo que a operação implicou na transferência indireta desse ativo ao Altamura FIP.

22. Ocorre, contudo, que as informações extraídas do processo de aprovação da operação junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) se constituem em evidências de que a operação se deu com parte relacionada, fato que foi sonogado pela administração da Companhia na divulgação da operação (**Doc. 17**):

⁵ Disponível em: <https://lancamentos-rj.com/gafisa-compra-hotel-na-av-vieira-souto/>. Acesso em 28.01.2024, às 21h57min.



Legais, devidamente identificados acima.

II.4. Apresente os faturamentos brutos das partes diretamente envolvidas na operação, e de seus respectivos grupos econômicos (segundo definição do art. 4º da Resolução 02/2012), no Brasil e em todo o mundo (incluindo o Brasil), no ano fiscal anterior à presente operação.

II.4.1. COMPRADOR

8. O Altamura FIP é 100% detido por INR – **One Hill** Trustee DTVM e tem como beneficiário final, em última instância, uma pessoa física¹ (“Beneficiário”), de modo que não pertence a um grupo econômico. Esclarece-se, no entanto, que a soma dos faturamentos das empresas nas quais tal pessoa física detém participações superiores a 20% do capital social, em 2022, excedeu R\$ 75 milhões, superando, portanto, o critério mais baixo para notificação obrigatória, nos termos da Lei nº 12.529/2011. O Comprador respeitosamente solicita dispensa da obrigação de apresentar informações adicionais relativas ao faturamento em 2022 das empresas nas quais o Beneficiário possui participação, dada (i) a declaração de preenchimento do critério legal e (ii) a irrelevância de tais informações para a análise concorrencial da Operação.

23. Deduz-se dessas informações que 100% das cotas do Altamura FIP são detidas por “INR [Investidor Não Residente] One Hill Trustee DTVM”. Através de pesquisa pela expressão “One Hill” no cadastro de investidores não residentes da CVM, o único resultado apresentado é o seguinte (**Doc. 18**):

CVM - DADOS CADASTRais - RESULTADO DA PESQUISA

[Nova Pesquisa](#)

- O resultado da pesquisa é apresentado na lista por tipo de participante encontrado. Situação do Requisito na CVM:

INVESTIDORES NÃO RESIDENTES - RES. CMN 2689
Razão Social - (Data de Registro)
[ONE HILL CAPITAL LLC - \(29/11/2020\)](#)

Total: 1 INVESTIDORES NÃO RESIDENTES - RES. CMN 2689

Resultado da Procura: 1 participante(s) encontrado(s).

[Fale com a CVM](#)

DADOS CADASTRais DE INVESTIDORES NÃO RESIDENTES - RES. CMN 2689

ONE HILL CAPITAL LLC

País de Constituição	: ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA
Enquadramento do Investidor	: Demais Pessoas Jurídicas Constituídas no Exterior
CNPJ	: 39930005000159
Código Completo	: 023108.293679.293679

[Fale com a CVM](#)

24. Pela consulta ao CNPJ informado no cadastro de investidores não residentes da CVM, vê-se que a One Hill Capital LLC é representada no Brasil pela Trustee DTVM, conferindo com a descrição contida no processo de aprovação a operação promovido perante o CADE (**Doc. 19**):



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 39.930.005/0001-59 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 26/11/2020
NOME EMPRESARIAL ONE HILL CAPITAL LLC - PLANNER TRUSTEE DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****		PORTE

25. Contudo, a *off shore* One Hill Capital LLC tratava-se de veículo de que Nelson Tanure era beneficiário final e que foi utilizado por ele para ocultar a titularidade de participação de controle sobre a Petro Rio S.A., conforme apurado no PAS CVM nº 19957.009206/2018-61 do qual resultou a condenação de Nelson Tanure, entre outras irregularidades e ilegalidades, por deixar de divulgar a aquisição de participação de controle de tal companhia⁶:

(xiii) Após a primeira rodada de conversão das Debêntures em ações, realizada entre os meses de outubro e novembro de 2015, a estrutura acionária da Petro Rio foi significativamente alterada. De acordo com o respectivo FRE, duas sociedades com sede no exterior, a Aventti Strategic Partners LLP (“Aventti Partners”) e a One Hill Capital LLC (“One Hill”), passaram a deter, respectivamente, 26,94% e 22,95% do capital social votante da Petro Rio:

Ações	C.P.J. (C.R.P.J. - de Acionistas)	Ações Ordinárias %	Ações Preferenciais %	Total de Ações %
Bridge Administradora de Recursos	11.050.779/0001-42	12,88573	0,000000	12,88573
AVENTTI STRATEGIC PARTNERS LLP	20.414.098/0001-84	26,94093	0,000000	26,94093
One Hill Capital LLC	21.318.501/0001-90	22,951672	0,000000	22,951672
Outros	-	37,213622	0,000000	37,213622
Ações Tesourarias	-	0,000000	0,000000	0,000000
Total	-	100,000000	0,000000	100,000000

(xvii) Nelson Tanure foi igualmente intimado⁴⁰, em 25.07.2016, a prestar esclarecimentos acerca de sua eventual participação, direta ou indireta, nas sociedades em questão (JG Petrochem, JG LLC, Bridge, Aventti Partners e One Hill) e no Fundo, mas, após apresentar pedido de vista do Processo, concedido apenas parcialmente, e ter seu pedido de reconsideração dessa concessão parcial de vista dos autos negado, não prestou os esclarecimentos solicitados;

IV. FASE DE INQUÉRITO ADMINISTRATIVO

9. Diante das dificuldades relatadas pela SEP na caracterização de quais seriam as pessoas físicas ou jurídicas que efetivamente exerciam o controle dos veículos de investimento supostamente relacionados a Nelson Tanure, por serem domiciliados no exterior, a SPS solicitou à Superintendência de Relações Internacionais (“SRI”) a expedição de ofícios a órgãos reguladores internacionais,

⁶ Disponível em:

https://conteudo.cvm.gov.br/export/sites/cvm/sancionadores/sancionador/anexos/2023/SEI_19957009206_2_018_61.pdf. Acesso em 29.01.2024, às 11h38min.



buscando informações acerca dos beneficiários finais de (i) JG LLC (controladora da JG Petrochem), (ii) Aventti Partners e **One Hill** (acionistas da Petro Rio e cotistas do Societé Mondiale).

10. Foram recebidas as seguintes respostas:

(iii) Quanto ao R.L. Fund, controlador da One Hill, foi esclarecido: “*Nos estágios iniciais, havia um pequeno investidor, a [C. B. I. S.A.], que transferiu as ações para a [Z.B. Corp.], uma Corporação do Panamá, em 9 de abril de 2014. Desde então, a [Z.B. Corp.] fez significativas subscrições no Fundo e hoje é o único acionista registrado. [Z.B. Corp.] é o principal investidor neste Fundo. (...) Inicialmente, as ações foram emitidas ao portador (09/04/2014 a 29/07/2016). Registros de [T.W.T.C.] mostram que o beneficiário efetivo era Nelson Sequeiros Rodrigues Tanure. As ações ao portador foram canceladas e o primeiro acionista registrado foi a [M. Consultants] (29/07/2016 a 21/03/2018). Os registros de [T.W.T.C.] indicaram ainda uma declaração de confiança a favor de Nelson Sequeiros Rodrigues Tanure. (...) Este Fundo investe na One Hill Capital LLC*” (grifei);e

26. A partir de consulta a base de dados da Receita Federal (**Doc. 20**), verificou-se que a One Hill Capital LLC promoveu, em 27.12.2019, a baixa e o cancelamento do CNPJ detido à época dos fatos que ensejaram a instauração do processo administrativo sancionador antes referido. Como visto acima, o atual cadastro de investidor não residente foi realizado e o respectivo CNPJ emitido cerca de 1 ano após a baixa do CNPJ anterior, ou seja, em 26.11.2020 (**Doc. 19**).

27. Veja-se, nesse sentido, que as informações prestadas ao CADE sobre as anteriores notificações de operações realizadas por sociedades investidas do grupo do Altamura FIP afastam qualquer dúvida que se possa ter de que se trata a alienação da SK8 SPE de operação com parte relacionada, eis que informam operações envolvendo sociedade e fundos de investimento cujo exercício de controle por Nelson Tanure é fato público e notório (**Doc. 17**):

II.5.1. COMPRADOR

10. O Altamura FIP é um fundo gerido pela M Asset Management Ltda., 100% detido por INR – One Hill Trustee DTVM e tem como Beneficiário, em última instância, uma pessoa física, de modo que não pertence a um grupo econômico.

11. De toda sorte, para fins de transparência e completude, ressalta-se que o Beneficiário possui participação superior a 20% nas seguintes empresas (“Sociedades Investidas”):



II.7.1. COMPRADOR

17. A lista das operações notificadas ao CADE pelas Sociedades Investidas nos últimos cinco anos é apresentada abaixo:

- Ato de Concentração nº 08700.001379/2022-11. Requerentes: Ligga Telecomunicação S.A. – nova razão social da Copel Telecomunicações S.A. e Nova Fibra Telecom S.A. A operação foi aprovada sem restrições pelo CADE em 09 de junho de 2022.
- Ato de Concentração nº 08700.000108/2022-31. Requerentes: Fonte de Saúde Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Centro de Imagem Diagnósticos S.A. A operação foi aprovada sem restrições pelo CADE em 21 de janeiro de 2022.
- Ato de Concentração nº 08700.004562/2021-80. Requerentes: Fonte de Saúde Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Centro de Imagem Diagnósticos S.A. A operação foi aprovada sem restrições pelo CADE em 22 de setembro de 2021.
- Ato de concentração nº 08700.000401/2021-17. Requerentes: Bordeaux Participações S.A. e Copel Telecomunicações S.A. A operação foi aprovada sem restrições pelo CADE em 08 de julho de 2021.
- Ato de concentração nº 08700.004909/2020-11. Requerentes: Bordeaux Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia e Sercomtel S.A. – Telecomunicações. A operação foi aprovada sem restrições pelo CADE em 27 de outubro de 2020.

28. Nesse aspecto, veja-se que notícias e publicações divulgadas pela mídia especializada dão conta de que esses processos do CADE se referem a operações envolvendo grupo controlado por Nelson Tanure.⁷ Ademais, as próprias informações do formulário de referência da Aliança Saúde e Participações S.A. (atual denominação de Centro de Imagem Diagnósticos S.A.), disponível no sistema da CVM, comprovam que Nelson Tanure é o beneficiário final do fundo Fonte de Saúde Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia⁸:

⁷ Disponível em: <https://valor.globo.com/empresas/noticia/2022/08/09/ligga-telecom-controlada-por-fundo-ligado-a-nelson-tanure-compra-operadora-paranaense-nova-fibra.ghml>. Acesso em 29.01.2024, às 11h47min.

⁸ Disponível em: <https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=133522&CodigoTipoInstiuiacao=1>. Acesso em 29.01.2024, às 15h27min.



Altamura Saude e Participações S.A.

Atividade: 1.16.2 - Posição acionária

Atividade	C.F.T. (C.N.R.J. do Atividade)	Atividade Original	Atividade Substituída	Atividade Substituída	Atividade Substituída	Atividade Substituída
Toma de posse de participação societária	01.478.720/0001-02	01.262.118/0001-01	01.262.118/0001-01	01.262.118/0001-01	01.262.118/0001-01	01.262.118/0001-01
Altamura Participações S.A.						
Altura						
Total						

29. Essas evidências demonstram que Nelson Tanure (ou suas partes relacionadas) é(são) beneficiário(s) final(is) do Altamura FIP, tratando-se, em tese, a alienação da RK8 SPE de mais um caso em que a administração da Gafisa promove a dissimulação de que se trata de operação entre partes relacionadas, além do que possivelmente não tenham sido adotadas diligências mínimas para assegurar condições comutativas ou pagamento compensatório adequado.

30. Aliás, é prova disso o fato de que a Gafisa está custeando despesas que, em condições normais de mercado, caberiam ao adquirente da RK8 SPE, tais como as despesas inerentes ao processo de aprovação da operação junto ao CADE. Embora figure como requerente em tal processo o Altamura FIP, os emolumentos do CADE no montante de R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil reais) foram custeados pela própria Gafisa, conforme se vê abaixo (**Doc. 21**):

Data de Envio:
19/01/2024 14:53:03

Tipo do Processo:
Finalístico: Ato de Concentração Sumário

Requerentes:
52.342.546/0001-24 - ALTAMURA FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA
37.736.512/0001-20, - RK8 SPE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Natureza da Operação:
Aquisição de controle

Abrangência:
Total

Hipótese Procedimento Sumário:
Substituição de agente econômico

Resumo da Operação:
Trata-se da aquisição, pelo Altamura FIP, de 100% das quotas emitidas pela RK8 SPE, detidas pela Gafisa Rio.

Documentos Enviados:
Anexo 01_Final_Formulário_CADE_Proj. Praia de Ipanema_Anexo II_Protocolo_VPÚBLICA_19.01.2024.pdf | 19
Anexo 02_Congruente de pagamento taxa.pdf | 19.01.2024 14:33:26 | 15.03 Kb | Público |
Anexo 03_Petição_Acesso aos Autos Restritos_Gafisa.pdf | 19.01.2024 14:33:42 | 134.37 Kb | Público |
Anexo 04_Procuração+Subs_CADE_Gafisa_Rio.pdf | 19.01.2024 14:33:53 | 227.95 Kb | Público |
Anexo IV_2_DF's Gafisa 2022.pdf | 19.01.2024 14:49:35 | 3.2 Mb | Público |
Anexo Confidencial 01_Final_Formulário_CADE_Proj. Praia de Ipanema_Anexo II_Protocolo_VRESTRITA_19.01.2024.pdf | 19.01.2024 14:52:40 | 446.5 Kb | Res

Internet Banking Empresarial

9550 TUIUTI SPE - EMPREENDIMENTOS IMOBIL **Agência:** 2271 **Conta:** 130498979

Empresa: GAFISA RIO SERVICOS IMOBILIARI **Código do convênio:** 0058-2271-00460648501 **Agência / Conta:** 2271-00013028993

Dados do Beneficiário Original

Nome: CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONOM **CNPJ:** 00.418.990/0001-16

Dados dos Pagamentos

Tipo de Pagamento	Valor	Situação do Pagamento	Data de Pagamento
Boleto	R\$ 85.000,00	Efetivado	18/01/2024
Número do Cliente	121W-203M52	Data de Inclusão	18/01/2024
Número do Pagamento	1029298000100001	Número da Remessa	2024011803RYDR799086
Tipo de Serviço	Pagamento Fornecedor	Observações	7AB99A105A0722747423CF
Valor Nominal	85.000,00	Desconto/Abatimento	0,00
Código de Baras	001900009081816230356621195170942900850000	Título DDA	Não
Pagador Original	39.493.810/0001-89 - GAFISA RIO SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA.	Pagador Efetivo	39.493.810/0001-89 - GAFISA RIO SERVICOS IMOBILIARI



31. Com efeito, está-se diante, em tese, de mais um de tantos atos e operações dissimuladas pela administração da Gafisa, realizada possivelmente com o único objetivo de que aquele que é acusado pelo Esh Theta de ser acionista controlador da Companhia possa se apropriar de mais um importante ativo, sem respeitar, como visto, condições de mercado, em violação, portanto, ao artigo 154, § 1º, e 245 da LSA.

32. As denúncias são tantas e as possíveis ilegalidades são tão grosseiras e absurdas que não há como se supor que toda a administração da Gafisa não saiba dos abusos e ilegalidades cometidas. Em verdade os membros da administração da Gafisa vêm atuando de forma recorrente e reiterada com deslealdade e de forma negligente em relação aos interesses da Gafisa e de seus acionistas, violando, portanto, seus deveres fiduciários de diligência e de lealdade (artigos 117, 153, 154 e 155, LSA).

33. Seja como for, tratando-se de fatos cuja verificação se faz possível a partir de diligências das mais básicas e superficiais, a responsabilidade de toda a administração da Gafisa tem fundamento no artigo 158, § 1º, da LSA.⁹

34. Desse modo, não apenas os administradores que atuaram para que as operações e atos aqui descritos fossem realizados ou que deixaram de promover a adequada divulgação ao mercado das características da operação, mas também os administradores que deixaram de agir frente às evidências de irregularidades reunidas nesse pedido de convocação, devem ser responsabilizados pelos prejuízos daí advindos. Por essas razões, propõe-se que seja deliberada a propositura de ação de responsabilidade contra todos os administradores da Companhia.

II.

Pedido de fornecimento de relação de dados dos acionistas

35. Pelos fundamentos e argumentos anteriormente declinados, e considerando a iminência da convocação de AGE nos termos em que solicitada pelo Requerente, este requer, também, o

⁹ Art. 158. O administrador não é pessoalmente responsável pelas obrigações que contrair em nome da sociedade e em virtude de ato regular de gestão; responde, porém, civilmente, pelos prejuízos que causar, quando proceder: (...)

§ 1º O administrador não é responsável por atos ilícitos de outros administradores, salvo se com eles for conivente, se negligenciar em descobri-los ou se, deles tendo conhecimento, deixar de agir para impedir a sua prática. Exime-se de responsabilidade o administrador dissidente que faça consignar sua divergência em ata de reunião do órgão de administração ou, não sendo possível, dela dê ciência imediata e por escrito ao órgão da administração, no conselho fiscal, se em funcionamento, ou à assembléia-geral.



fornecimento de relação/lista de acionistas da Companhia, com a indicação dos respectivos endereços e demais dados de contato, na forma do artigo 126, §3º, da Lei das S.A., e da Resolução CVM nº. 81, de 29 de março de 2022 (“Resolução CVM 81/22”), para os fins previstos no artigo 126, §1º, da Lei das S.A.

III.

Conclusão

36. Por todo exposto, o Requerente requer a convocação de assembleia geral extraordinária, nos termos do artigo 123, parágrafo único, “c”, da Lei das S.A. para deliberar sobre as seguintes matérias:

- a. Aprovação da propositura de ação de responsabilidade contra os administradores da Companhia, Srs. Antônio Carlos Romanoski, Leo Julian Simpson, Eduardo Laranjeira Jácome, Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, Gilberto Bernardo Benevides, na qualidade de membros do Conselho de Administração; e Luiz Fernando Ortiz, Sheyla Castro Resende, Frederico Pereira Kessler, Taimir Contro Barbosa e Edmar Prado Lopes Neto - por ação ou omissão -, bem como contra os demais partícipes dos ilícitos e responsáveis pelos prejuízos causados à Companhia, em decorrência de atos ilícitos e operações irregulares relacionadas às alienações **(i)** das cotas do Brazil Realty Fundo de Investimento Imobiliário e **(ii)** da totalidade da participação societária da Rk8 Spe Empreendimentos e Participações Ltda., nos termos dos artigos 117, 153, 154 (caput e § 1º), 155, 158 (§ 1º), 159 e 245 da LSA;
- b. a destituição dos atuais membros do Conselho de Administração da Companhia; e
- c. a eleição de novos membros do Conselho de Administração da Companhia, com mandato unificado de 2 (dois) anos, nos termos do art. 15 do estatuto social da Companhia.

37. Será interpretada como não atendimento deste requerimento a publicação de edital que não esteja acompanhado do conteúdo integral e de seus anexos do presente pedido de convocação, assim como a convocação de AGE para data que não assegure a efetividade de qualquer deliberação que venha a ser tomada pelo órgão assemblear, hipótese em que o acionista ficará automaticamente autorizado a publicar edital de convocação para tal desiderato.

Sem mais, subscrevemo-nos.

p.p. **Cesar Augusto Fagundes Verch**

OAB/RS 77.536

p.p. **Julia Ribeiro Feijó**

OAB/RS 102.276

p.p. **Laura Brum Thadeu**

OAB/RS 90.846



ANEXO II

Informações sobre os candidatos ao Conselho de Administração – chapa da administração

Resolução CVM nº 81 – itens 7.3 a 7.6

7.3 – Composição e experiência profissional da administração

Nome	Data de nascimento	Órgão da administração	Data de eleição	Prazo do mandato	Data de início do mandato consecutivo
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidos na Companhia					
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO					
Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim	04/12/1947	Conselho de Administração	28/04/2023	Até a AGO de 2024	15/04/2019
199.437.768-20	Administrador de empresas	27 – Membro Efetivo Independente	28/04/2023	Não	100%
Leo Julian Simpson	30/03/1956	Conselho de Administração	28/04/2023	Até a AGO de 2024	15/04/2019
000.000.000-00	Advogado	24 – Presidente do Conselho de Administração – Membro Efetivo Independente	28/04/2023	Não	100%
Gilberto Bernardo Benevides	24/07/1951	Conselho de Administração	28/04/2023	Até a AGO de 2024	30/04/2020
756.749.718-20	Engenheiro Civil	22 - Membro (Efetivo)	28/04/2023	Não	63%
Eduardo Larangeira Jácome	15/10/1955	Conselho de Administração	28/04/2023	Até a AGO de 2024	15/04/2019
362.763.247-87	Administrador de Empresas	28 – Membro Efetivo	28/04/2023	Não	93%
Antônio Carlos Romanoski	12/02/1945	Conselho de Administração	28/04/2023	Até a AGO de 2024	30/04/2021

Nome	Data de nascimento	Órgão da administração	Data de eleição	Prazo do mandato	Data de início do mandato consecutivo
CPF	Profissão	Cargo eletivo ocupado	Data de posse	Foi eleito pelo controlador	Percentual de participação nas reuniões
Outros cargos e funções exercidos na Companhia					
005.084.389-34	Advogado	28 – Membro Efetivo Independente	28/04/2023	Não	100%

Experiência Profissional/Declaração de Eventuais Condenações/Critério de Independência

Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim

CPF 503.719.919-00

Formado em Administração de Empresas em 1972 pela Fundação Getúlio Vargas e em Direito pela FMU (Faculdades Metropolitanas Unidas) - 1972. É ex-Diretor de várias empresas, notadamente Banco Auxiliar, Banco Auxiliar de Investimento, Auxiliar Seguradora, La Fonte Fechaduras e LFTel S.A. É sócio proprietário da Carisma Comercial Ltda. da T.R Portfolios Ltda. e assessoria em abertura de capital e instituições financeiras. Declaração de Eventuais Condenações: O Sr. Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim, (i) não está impedido por lei especial, ou 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, como previsto no § 1º do artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”); (ii) não está condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela Comissão de Valores Mobiliários, que o torne inelegível para os cargos de administração de companhia aberta, nos termos do § 2º do artigo 147 da Lei das S.A.; (iii) Não possui qualquer condenação judicial ou administrativa nos últimos 5 anos; (iv) atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo § 3º do artigo 147 da Lei das S.A.; Critério de Independência: O Sr. Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim declara que não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, e não tem, nem representa, interesse conflitante com o da Companhia, na forma dos incisos I e II do § 3º do art. 147 da Lei das S.A; atende aos requisitos de independência previstos no art. 16 do Regulamento do Novo Mercado. O Sr. Thomas Cornelius Azevedo Reichenheim declara não possuir, nos últimos cinco anos, condenação criminal, condenação em processo administrativo da CVM ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara, adicionalmente, que não é considerado pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021. Declara ser independente nos termos do critério de independência do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

Leo Julian Simpson

RNE nº V2866732-Q

É cidadão britânico, formado em Direito pela Bristol University, na Inglaterra, em 1977. Começou a exercer a profissão de advogado em escritórios da Inglaterra em 1978. Em 1977 iniciou a carreira como advogado financeiro na Rickerbys & Pardoes, trabalhando com o desenvolvimento de propriedades industriais e instalações de empreendimentos lazer na Inglaterra. Em 1986, ampliou essas competências, na Shimizu Corporation, maior empreiteira do Japão na área de financiamentos e empreendimentos de lazer na Europa e Ásia. A partir de 1987 passou a trabalhar no escritório McKenna & Co., na documentação e financiamento de projetos internacionais de infraestrutura nos setores de telecomunicações, energia e

transporte, incluindo o desenvolvimento de aeroportos e usinas elétricas no Reino Unido.

Além disso, Leo prestou assessoria jurídica na criação de empresas como National Grid, France Telecom, Sprint Corporation e da Intelig Telecomunicações no Brasil, da qual se tornou diretor comercial e depois presidente, cargo que manteve até a empresa ser vendida por seus investidores brasileiros para a TIM. O Sr. Leo Julian Simpson declara não possuir, nos últimos cinco anos, condenação criminal, condenação em processo administrativo da CVM ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara, adicionalmente, que não é considerado pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021. Declara ser independente nos termos do critério de independência do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

Gilberto Bernardo Benevides

CPF 756.749.718-20

O Sr. Gilberto Benevides tem mais de 40 anos de experiência no ramo de construção e incorporação imobiliária, tendo atuado de 1984 a 2008 na Company S.A., inclusive no período de 2006 a 2008 com a Company sendo companhia aberta, até a operação com a Brascan, tendo permanecido na direção deste de 2008 a 2010. Desde 2010 atua como Diretor da UPCON Incorporadora S.A. Tem formação de Engenheiro Civil pela Mackenzie, tendo obtido Pós-graduação em Administração de Empresas pela mesma instituição. O Sr. Gilberto Bernardo Benevides declara não possuir, nos últimos cinco anos, condenação criminal, condenação em processo administrativo da CVM ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara, adicionalmente, que não é considerado pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021. Também declara não ser independente nos termos do critério de independência do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

Eduardo Larangeira Jácome

CPF 362.763.247-87

Formado em Administração de Empresas pela Faculdade de Ciências Políticas e Econômicas do Rio de Janeiro. Possui 45 anos de experiência em Gestão Empresarial e Recursos Humanos, sendo 35 em posições executivas. Trabalhou 23 anos na IBM, 3 anos na Coca Cola Andina, 5 anos na Telemar/Oi, 4 anos na Cia. Brasileira de Multimídia e 1 ano na HRT/PetroRio. Planejou, implementou e dirige a People & Business Solutions (2006), a Global Sports Network (2010) e a PBS Tecnologia (2015). É membro (2018-2020), da Diretoria Executiva do MercoSerra-Agência de Desenvolvimento da Serra Carioca-entidade privada de apoio ao desenvolvimento econômico da região formada por Nova Friburgo, Petrópolis e Teresópolis. É Membro do Conselho Fiscal (2018-2020), da ACIANF-Associação Comercial, Industrial e Agrícola de Nova Friburgo. Em 2016 foi aprovado como Membro Associado do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC). O Sr. Eduardo Larangeira Jácome declara não possuir, nos últimos cinco anos, condenação criminal, condenação em processo

administrativo da CVM ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara, adicionalmente, que não é considerado pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021. Também declara não ser independente nos termos do critério de independência do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

Antônio Carlos Romanoski

CPF nº 005.084.389-34

Formado em Direito pela Faculdade de Direito de Curitiba, Paraná. Sócio do escritório Romanoski & Associados desde 1994, o Sr. Antônio possui vasta experiência na área jurídica, com atuação na área empresarial, além de compor o Conselho de Administração da Gafisa desde 2019. O Sr. Antonio Carlos Romanoski declara não possuir, nos últimos cinco anos, condenação criminal, condenação em processo administrativo da CVM ou qualquer condenação transitada em julgado, na esfera judicial ou administrativa, que o tenha suspenso ou inabilitado para a prática de uma atividade profissional ou comercial qualquer. Declara, adicionalmente, que não é considerado pessoa exposta politicamente, nos termos da Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021. Declara ser independente nos termos do critério de independência do Novo Mercado, conforme previsto no Estatuto Social da Companhia.

7.5. – Informar a existência de relação conjugal, união estável ou parentesco até o segundo grau entre:

- a. administradores do emissor**
- b. (i) administradores do emissor e (ii) administradores de controladas, diretas ou indiretas, do emissor**
- c. (i) administradores do emissor ou de suas controladas, diretas ou indiretas e (ii) controladores diretos ou indiretos do emissor**
- d. (i) administradores do emissor e (ii) administradores das sociedades controladoras diretas e indiretas do emissor**

Não aplicável.

7.6. Informar sobre relações de subordinação, prestação de serviço ou controle mantidas, nos 3 últimos exercícios sociais, entre administradores do emissor e:

- a. sociedade controlada, direta ou indiretamente, pelo emissor, com exceção daquelas em que o emissor detenha, direta ou indiretamente, participação igual ou superior a 99% (noventa e nove por cento) do capital social**
- b. controlador direto ou indireto do emissor**
- c. caso seja relevante, fornecedor, cliente, devedor ou credor do emissor, de sua controlada ou controladoras ou controladas de alguma dessas pessoas**

Não aplicável, pois não há relações de subordinação ou controles entre administradores e controladas, não havendo controladores por se tratar de Companhia com capital difuso.

No caso de prestação de serviços, o Código de Conduta e Ética, bem como o Código de Conduta do Fornecedor da Companhia proíbem contratar fornecedores com vínculo com colaboradores e/ou seus familiares em 1º grau – pai, mãe, irmãos(ãs), filhos(as), cônjuge, primos(as) e tios(as) para prestar serviços ou comercializar produtos diretamente ligados à atividade do colaborador. Não é permitido ainda contratar empresas ou consultorias pertencentes a ex-colaboradores desligados a menos de 1 (um) ano da Companhia. Adicionalmente, o Comitê de Auditoria é responsável pelo estabelecimento de diretrizes para contratação, pela Companhia, de empregados ou ex-empregados do auditor independente.

* * *