

REGULAMENTO DE CONDOMÍNIO DE INVESTIMENTO NO AGRONEGÓCIO PROJETO

FAZENDA HORTSTUFAS

Capítulo 1: INTRODUÇÃO

Cláusula 1ª: O CONDOMÍNIO DE INVESTIMENTO PRIVADO FECHADO, doravante denominado Condomínio, fundado em 13 de Maio de 2024, é organizado sob a forma de condomínio fechado, ou seja, as cotas somente poderão ser resgatadas ao término do Prazo de Duração, tendo por escopo a comunhão de recursos destinados à produção de horticultura em modelo de sustentabilidade, bem como é classificado como “Condomínio Privado do Agronegócio”.

Cláusula 2ª: O projeto conta com um corpo técnico capacitado, composto por profissionais especializados nas diversas áreas relacionadas ao agronegócio, garantindo uma operação eficiente e bem-sucedida, tais como, engenheiros agrônomos, gestores de agronegócio, administradora, gerente de operações, técnicos em agricultura, dentre outros. O corpo técnico diversificado e especializado contribui para a operação eficiente e sustentável do projeto, garantindo a aplicação das melhores práticas e o alcance dos objetivos estabelecidos

Capítulo 2: DEFINIÇÃO E OBJETIVOS

Cláusula 3ª: O projeto de produção de horticultura é uma iniciativa inovadora e sustentável. Atualmente dispondo de uma área de 3,6 hectares destinados à horticultura e viabilidade de crescimento por meio de outras áreas, o projeto promete revolucionar a agricultura e engenharia agrônoma na região.

Cláusula 4ª: O projeto de horticultura em andamento possui uma capacidade de produção distribuída em 69 estufas, com potencial de faturamento em três cenários em relação aos valores de venda:

	PESSIMISTA	REALISTA	OTIMISTA
Previsão de caixas	17.415		
Resultado	R\$ 671.552,55	R\$ 925.787,81	R\$ 1.254.087,81

Parágrafo Primeiro. O valor das caixas para venda e o número de caixas produzidas podem flutuar entre os cenários, levando em consideração a sazonalidade da safra e as condições gerais de mercado. Esta variação poderá ser tanto para cima quanto para baixo, e inclui a possibilidade de superar o cenário mais otimista da projeção, reconhecendo-se a natureza volátil do mercado.

Parágrafo Segundo. São pilares do projeto:

- **Sustentabilidade Ambiental:** integra horticultura e técnicas especializadas para maximizar o uso do espaço e dos recursos, alternando culturas para reduzir pragas e melhorar a fertilidade do solo. Técnicas de irrigação eficientes são utilizadas para minimizar o desperdício de água.
- **Expertise da Equipe Gerencial:** formada por profissionais qualificados em agricultura, engenharia agrônômica, gestão de negócios e sustentabilidade, que contribuem com suas habilidades únicas. A busca por aprimoramento é constante, por meio de parcerias e troca de técnicas.
- **Inovação Tecnológica:** utiliza sistemas avançados de monitoramento e técnicas de cultivo de última geração, com análise de dados para otimizar o crescimento das plantas, mantendo-se adaptado às demandas do mercado.
- **Localização Estratégica:** situada em local de fácil acesso e clima favorável, oferece logística eficiente e recursos naturais abundantes. A proximidade com Brasília proporciona oportunidades de comercialização e parcerias.

Cláusula 5ª: Para os fins deste contrato, consideram-se casos fortuitos ou de força maior todos os eventos imprevisíveis ou, sendo previsíveis, inevitáveis, que fujam ao controle das partes e que impeçam ou atrasem a execução das obrigações contratuais. Exemplos incluem, mas não se limitam a desastres naturais, incêndios, inundações, pandemias, guerras, revoltas civis, atos governamentais e outras situações similares.

Capítulo 3: PÚBLICO-ALVO

Cláusula 6ª: O público-alvo do Condomínio Privado do Agronegócio com foco em produção e fomento voltado para o agronegócio é um grupo seleto de investidores que têm interesse específico em oportunidades relacionadas ao setor que é referência nacional; que busquem, além do retorno atrativo, contribuir para o desenvolvimento sustentável do setor, promovendo o crescimento econômico e o bem-estar das comunidades rurais, observadas a situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do Condomínio e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados ao investimento.

Cláusula 7ª: Os quotistas reconhecem o potencial de retorno que o setor agropecuário pode oferecer, seja através da produção de commodities agrícolas ou outras atividades relacionadas. Além disso, esses investidores valorizam a importância da sustentabilidade ambiental e social no contexto das operações do agronegócio, buscando oportunidades que promovam práticas responsáveis e éticas.

Cláusula 8ª: Fica instituída que a aplicação de cada cota corresponde a exatos R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), podendo o investidor ter acesso a quantidade de cotas disponível na data solicitada.

Capítulo 4: GESTÃO DO CONDOMÍNIO

Cláusula 9ª: O condomínio é gerido pela CAPUZZO ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA, inscrita no CNPJ 28.803.522/0001-40, com sede Edifício Park Style - R. 25 Sul, 30 Bloco A, sala 110 - Águas Claras, Brasília - DF, CEP: 71927-180 ("Gestora"). A filial denominada Hortstufas Agrícola, inscrita no CNPJ 57.368.639/0001-41, tem a inscrição estadual 20.190.330-0, localizada na Fazenda Lambari Bela Vista II, SN, Quadra 39, Lotes 15 e 16, Planaltina – GO.

Cláusula 10ª: A Gestora, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares, tem poderes para:

- Representar o CONDOMÍNIO, assim como realizar as funções de escriturador de cotas e de controle do ativo e passivo;
- Negociar e contratar, em nome do Condomínio, os ativos financeiros descritos em sua política de investimentos;
- Exercer atividades de tesouraria e controle dos ativos financeiros;
- Praticar todos os atos necessários ao bom funcionamento e manutenção do Condomínio;
- Abrir e movimentar contas bancárias e contas em corretoras de câmbio, títulos e valores mobiliários.

Cláusula 11ª: São obrigações da Gestora:

Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- O registro de cotistas;
- Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Condomínio;
- A documentação relativa às operações do Condomínio;
- O pagamento de multa cominatória por dia de atraso, nos casos de descumprimento dos prazos fixados em contrato, na razão de 2% ao mês sobre o montante a ser adimplido, cabendo o fracionamento em caso de atraso inferior a um mês;
- Elaborar e divulgar as informações previstas neste Regulamento aos cotistas;
- Manter o serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- Observar as disposições constantes neste Regulamento;
- Disponibilizar um dia fixo ao mês e um colaborador para acompanhamento *in loco* dos investidores, que terão livre acesso à área de cultivo da fazenda neste dia;
- Enviar relatórios periódicos com atualizações das produções.

Parágrafo Único: A Gestora está obrigada a adotar as seguintes normas de conduta:

- Exercer suas atividades, buscando sempre as melhores condições para o Condomínio, empregando o cuidado e a diligência que dispensaria à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos cotistas, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas sob sua administração ou gestão;
- Exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades do Condomínio;
- Empregar, na defesa dos direitos dos cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais cabíveis.

Cláusula 12ª: É vedado à Gestora, no que aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Condomínio:

- Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma;
- Utilizar recursos do Condomínio para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- Praticar qualquer ato de liberalidade.

Capítulo 5: OBJETIVOS DE CAPTAÇÃO E USO DO CAPITAL

Cláusula 13ª: O objetivo de investimento do Condomínio Privado do Agronegócio é buscar proporcionar aos cotistas, no longo prazo, rentabilidade compatível com o risco assumido. Os objetivos de investimento não caracterizam garantia, promessa ou sugestão de rentabilidade aos cotistas além da já firmada em contrato.

Cláusula 14ª: O Condomínio Privado do Agronegócio poderá aplicar seus recursos em diversos ativos financeiros, conforme julgar adequado para a consecução de seus objetivos de investimento. Estes ativos incluem, mas não estão limitados a títulos agrícolas, maquinário, insumos e demais fomentos necessários à produção e evolução dos projetos ora debatidos.

Cláusula 15ª: O Condomínio reserva-se o direito de compor Sociedades de Propósito Específico (SPEs), especialmente voltadas para empreendimentos na área da agricultura, desde que tal empreendimento esteja em conformidade com a estratégia de investimento e sejam aprovados pela maioria dos membros do condomínio.

Cláusula 16ª: Todas as decisões de investimento serão tomadas pelo comitê diretivo, em conformidade com a política de investimento estabelecida neste regulamento e sujeitas à legislação aplicável e às regulamentações vigentes.

Capítulo 6: GARANTIAS AOS INVESTIDORES

Cláusula 17ª: O Condomínio se compromete a agir no melhor interesse de seus investidores e a tomar todas as medidas razoáveis para proteger seus interesses. Com base nesse compromisso, estabelecemos as seguintes garantias aos investidores do condomínio:

- Penhor do maquinário agrícola e dos equipamentos de agricultura como segurança ao capital investido;
- Alienação fiduciária da produção futura até o valor correspondente ao capital investido mais os retornos prometidos;
- Em caso de desempenho abaixo do projetado, a empresa administradora compromete-se a recomprar as participações dos investidores a um valor mínimo estabelecido.

O investidor tem disponível como garantia o estimado a seguir:

BEM	VALOR
MAQUINÁRIOS AGRÍCOLAS	R\$ 250.811,22
BEM IMÓVEL GARANTIDOR	R\$ 2.350.000,00
ESTRUTURA	R\$ 450.000,00
VEÍCULOS	R\$ 109.900,00
PRODUÇÃO FUTURA MÍNIMA	R\$ 671.552,55
TOTAL	R\$ 3.832.263,77

Cláusula 18ª: As atividades de custódia dos ativos financeiros são exercidas através da instituição Itaú S/A, Ag: 1678, CC: 99067-0, Chave PIX financeiro@grupocapuzzo.com, de titularidade Capuzzo Assessoria ("Custodiante").

Capítulo 7: TERMOS E CONDIÇÕES DA PARTICIPAÇÃO

Cláusula 19ª: As cotas do condomínio correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas, conferem iguais direitos e obrigações aos cotistas e não podem ser objeto de cessão ou transferência.

Cláusula 20ª: A qualidade de cotista caracteriza-se pela detenção de cotas do Condomínio, mediante inscrição de seu nome no registro de cotistas após a assinatura do termo de aquisição e pagamento da(s) cota(s) interessadas.

Cláusula 21ª: O Gestor poderá recusar proposta de investimento inicial feita por qualquer investidor em função das disposições legais e regulamentares relativas à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro, de suas normas e políticas internas e/ou do não enquadramento do investidor no público-alvo do Condomínio, sem necessidade de justificar sua recusa.

Cláusula 22ª: O período da oferta de cotas do Condomínio Privado do Agronegócio terá início em 13/05/2024 e término por ocasião da subscrição da totalidade das cotas ofertadas ou por decisão da Gestora.

Parágrafo Primeiro. A GESTORA poderá suspender, a qualquer momento, novas aplicações de recursos no Condomínio Privado do Agronegócio, desde que tal suspensão seja aplicada indistintamente a novos investidores e cotistas atuais.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de a Gestora decidir pela emissão de novas cotas, serão observadas as exigências deste Regulamento, sendo ofertadas preferencialmente para os quotistas já participantes.

Cláusula 23ª: Para a transmissão de solicitações de aplicação de recursos no Condomínio Privado do Agronegócio e resgate de suas cotas, os cotistas utilizarão os meios de comunicação disponibilizados pelo Gestor para tal finalidade, previstos na Cláusula 45ª deste termo.

Cláusula 24ª: Nos dias de feriados na Cidade e/ou no Estado de São Paulo ou nos dias em que as praças onde estão localizados os mercados em que são negociados os ativos integrantes da Carteira não estiverem em funcionamento, a Gestora não acatará pedidos de aplicação de recursos no Condomínio Privado do Agronegócio e/ou de resgate de suas cotas, independentemente da praça em que os cotistas estiverem localizados.

Cláusula 25ª: Será admitido o investimento conjunto e solidário por duas pessoas físicas para aquisição de uma mesma cota. Nessa situação os coinvestidores estabelecem entre si a solidariedade ativa, sendo assim considerados em conjunto como um único titular das cotas.

Parágrafo Único. Deverá ser definido um coinvestidor responsável pelo recebimento do valor total da rentabilidade, sendo pago somente em uma única transferência bancária, ficando este responsável pela gestão do valor em relação ao seu par.

Cláusula 26ª: Os recursos provenientes do resgate serão disponibilizados ao cotista, obrigatoriamente, na conta corrente de sua titularidade cadastrada no registro de cotistas do Condomínio, mediante crédito em conta corrente. A alteração desse registro que vier a ocorrer deverá ser informada à administradora com no mínimo 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data do pagamento da rentabilidade.

Clausula 27ª: Em caso de perda de produção devido a caso fortuito ou força maior, as obrigações afetadas serão suspensas pelo período em que persistirem os efeitos do evento, sem penalidades para a parte afetada. As partes comprometem-se a envidar seus melhores esforços para mitigar os efeitos do evento e retomar a normalidade das operações tão logo seja possível.

Parágrafo Primeiro. Se o evento de caso fortuito ou força maior perdurar por um período superior a 30 (trinta) dias consecutivos ou resultar na perda total da produção, as partes deverão se reunir para renegociar os termos deste contrato, buscando uma solução justa e equilibrada para ambas as partes. Na impossibilidade de se chegar a um acordo, qualquer uma das partes poderá optar pela rescisão do contrato sem a aplicação de multas ou penalidades, mediante notificação por escrito.

Parágrafo Segundo. Nenhuma das partes será responsável por qualquer falha ou atraso no cumprimento de suas obrigações contratuais, na medida em que tal falha ou atraso seja causado por caso fortuito ou força maior, conforme definido nesta cláusula.

Capítulo 8: DISPOSIÇÕES DAS COTAS E RENTABILIDADE

Cláusula 28ª: O patrimônio do Condomínio deverá ser composto pelas seguintes séries, na proporção abaixo definida:

NOME	VALOR	Nº COTAS	TIPO	TOTAL SÉRIE
Cota Única	R\$ 250.000,00	1	Garantidora	R\$ 250.000,00
Cotas Seriadas	R\$ 20.000,00	150	Pré-fixada	R\$ 3.000.000,00

Parágrafo único: A concentração máxima de cotas limite para cada investidor é de 25 cotas (R\$500.000,00).

Cláusula 29ª: As cotas do Condomínio estarão disponíveis para aquisição por R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) cada, com prazo mínimo de seis meses de aplicação, com rentabilidade a ser paga no dia 15 (quinze) de cada mês, pré-fixada em 1,5% para os cinco primeiros meses;

Parágrafo Único. Caso o 15º dia do mês seja dia não útil, o vencimento se prorrogará automaticamente para o primeiro dia útil subsequente.

Cláusula 30ª: A rentabilidade referente ao sexto mês sofrerá oscilação a depender do cenário da produção que poderá ser classificado entre: Pessimista; Realista; ou Otimista.

1º MÊS	2º MÊS	3º MÊS	4º MÊS	5º MÊS	6º MÊS
1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	P: 3,5%
					R: 4,0%
					O: 4,5%

Parágrafo Único: Os rendimentos pré-fixados no 6º mês estarão sujeitos ao cenário de produção para classificação. No entanto, em caso de comercialização inferior ao cenário pessimista, a rentabilidade permanecerá conforme a previsão estabelecida neste instrumento. Da mesma forma, se a comercialização superar o cenário otimista, a oscilação ficará restrita ao montante máximo previsto.

Cláusula 31ª: As cotas do Condomínio que forem resgatadas antecipadamente sofrerão multas sobre o valor total da integralização da cota e rendimento de acordo com as seguintes regras:

I – A multa progressiva será de até 10%, a ser calculada da seguinte forma:

- 1º mês: 10% (dez por cento);
- 2º mês: 9% (nove por cento);
- 3º mês: 8% (oito por cento);
- 4º mês: 7,5% (sete e meio por cento);
- 5º mês: 7% (sete por cento);

Cláusula 32ª: A demonstração de resultados será feita por meio de relatório enviado eletronicamente, onde deverá conter as movimentações das carteiras, volume transacionado, valor futuro de recebíveis, valor total de cotas negociadas e total de cotas livres.

Parágrafo Único: Os relatórios poderão ser enviados periodicamente, cabendo ao cotista, em caso de necessidade, requerer formalmente o referido relatório em caso de não recebimento. O relatório será remetido ao solicitante em até 15 dias úteis da solicitação.

Cláusula 33ª: Os serviços de auditoria do CONDOMÍNIO PRIVADO DO AGRONEGÓCIO são realizados mensalmente por auditoria contábil interna e periodicamente por empresa independente externa.

Cláusula 34ª: As informações ou documentos para os quais este Regulamento exija a “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” podem ser comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos cotistas, quando por ele requerido, sendo disponibilizado por meio de correio eletrônico ou outros canais eletrônicos.

Cláusula 35ª: A Gestora e/ou os demais prestadores de serviços do Condomínio poderão gravar toda e qualquer ligação telefônica mantida entre os mesmos e os cotistas do Condomínio, bem como utilizar referidas gravações para efeito de prova, em juízo ou fora dele, das instruções transmitidas e das demais informações nelas contidas.

Cláusula 36ª: Em caso de atraso no pagamento do montante devido, será aplicada uma penalidade de juros moratórios de 2% (dois por cento) ao mês sobre o valor total do montante em atraso. Os juros serão calculados de forma proporcional ao número de dias de atraso.

Capítulo 9: RESCISÃO E RETIRADA DE COTAS

Cláusula 37ª: Além da multa pecuniária mencionada na Cláusula 31ª, em caso de rescisão do contrato, seja por iniciativa de uma das partes ou por não renovação, ambas as partes concordam em fornecer um aviso prévio de 30 dias. Este aviso prévio deve ser fornecido por escrito e é obrigatório, mesmo em caso de retirada no prazo estipulado em contrato.

Parágrafo Único: Caso o dia do resgate seja dia não útil, nacional ou regional dos locais de aplicação de recursos, será prorrogado o pagamento para o primeiro dia útil subsequente.

Cláusula 38ª: Fica instituído que em caso fortuito ou força maior, fica suspensa por pelo menos 90 (noventa) dias a retirada de quotas.

CLAUSULA 39ª: O investimento realizado por meio da aquisição de cotas do Condomínio terá seu prazo de duração automaticamente renovado por igual período ao término do prazo contratual originalmente pactuado, salvo manifestação expressa em sentido contrário pelo cotista, enviada à gestora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento.

Parágrafo Único: A renovação automática observará as mesmas condições contratuais originalmente pactuadas, salvo disposição diversa em documento específico encaminhado pela gestora no momento da renovação, inclusive quanto aos valores da rentabilidade.

Cláusula 40ª: A gestora reconhece e concorda em cumprir integralmente os requisitos estabelecidos pela Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), Lei nº 13.709/2018, e quaisquer regulamentações pertinentes relacionadas à privacidade e proteção de dados pessoais.

Cláusula 41ª: A gestora compromete-se a coletar, processar, armazenar e utilizar os dados pessoais dos titulares em conformidade com os princípios e diretrizes estabelecidos pela LGPD, incluindo, mas não se limitando a, princípios de finalidade, adequação, necessidade, consentimento, transparência, segurança, prevenção, não discriminação e responsabilização. Os dados pessoais coletados serão utilizados exclusivamente para os fins específicos informados aos titulares no momento da coleta e não serão compartilhados, divulgados ou transferidos a terceiros sem o consentimento expresso dos titulares, exceto quando exigido por lei ou autoridade competente.

Cláusula 42ª: A gestora implementará e manterá medidas técnicas, administrativas e organizacionais adequadas para proteger os dados pessoais contra acesso não autorizado, uso indevido, divulgação, alteração ou destruição, conforme exigido pela LGPD, visando garantir a confidencialidade, integridade e disponibilidade dos dados pessoais.

Cláusula 43ª: A gestora compromete-se a cooperar com as autoridades de proteção de dados e a fornecer todo o suporte necessário para o exercício dos direitos dos titulares previstos pela LGPD, incluindo, mas não se limitando a, acesso, correção, exclusão, portabilidade e revogação de consentimento.

Cláusula 44ª: O descumprimento de qualquer disposição desta cláusula será considerado uma violação material do contrato, sujeita às medidas disciplinares e legais cabíveis, sem prejuízo das obrigações de indenização por danos eventualmente causados aos titulares dos dados pessoais.

Capítulo 11: DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 45ª: O cotista se compromete com a total responsabilidade em relação à CONFIDENCIALIDADE das informações contidas no informe de resultados, não podendo, de maneira alguma, informar a terceiros, por meios eletrônicos, ou por redes sociais as informações a ele fornecidas, salvo em caso de demandas judiciais, sob pena de compensação em perdas e danos.

Cláusula 46ª: O serviço de atendimento ao cotista para esclarecimento de dúvidas e para recebimento de reclamações encontra-se definido: Tel.: (61) 4042-9355; e-mail: financeiro@grupocapuzzo.com.

Cláusula 47ª: Fica a cargo de cada cotista a responsabilidade de informe de rendimento em sua declaração anual.

Cláusula 48ª: Fica eleito o foro da Circunscrição Judiciária de Brasília, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Condomínio Privado do Agronegócio ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

CAPUZZO
ASSESSORIA
EMPRESARIAL
LTDA

Assinado de forma
digital por CAPUZZO
ASSESSORIA
EMPRESARIAL LTDA
Dados: 2024.05.22
18:32:27 -03'00'

Brasília, 13 de Maio de 2024