

Bem Concreto

Identidade Visual



BEM CONCRETO TOKEN · DOCUMENTO OFICIAL DE GOVERNANÇA

ESTATUTO OPERACIONAL

DO ECOSSISTEMA BEM

Versão 1.0 · Complementar ao Documento Mestre do Ecossistema BEM v1.1

Regulamento Oficial de Governança Patrimonial · Contrato Social Inteligente · RPEs · Blockchain

PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DIGITAL · BLOCKCHAIN POLYGON · GOVERNANÇA MULTISIG

www.bemconcreto.com.br

Bem Concreto

Identidade Visual



BEM CONCRETO TOKEN · DOCUMENTO OFICIAL DE GOVERNANÇA

ESTATUTO OPERACIONAL

DO ECOSSISTEMA BEM

Versão 1.0 · Complementar ao Documento Mestre do Ecossistema BEM v1.1

Regulamento Oficial de Governança Patrimonial · Contrato Social Inteligente · RPEs · Blockchain

PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DIGITAL · BLOCKCHAIN POLYGON · GOVERNANÇA MULTISIG

www.bemconcreto.com.br

Sumário

CAP. 01 | Disposições Gerais

- Art. 1º — Finalidade
- Art. 2º — Escopo Operacional
- Art. 3º — Princípios de Governança

CAP. 02 | Contrato Social Inteligente

- Art. 4º — Conceito e Função
- Art. 5º — Objetivos Institucionais
- Art. 6º — Funcionamento e Vínculo com os RPEs

CAP. 03 | Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs)

- Art. 7º — Conceito e Finalidade
- Art. 8º — Estrutura Mínima de cada RPE

CAP. 04 | Critérios de Admissão de Ativos

- Art. 9º — Ativos Elegíveis
- Art. 10º — Due Diligence Obrigatória

CAP. 05 | Processo de Criação de um RPE

- Art. 11º — Fluxo Operacional de Constituição

CAP. 06 | Governança Digital

- Art. 12º — Blockchain Polygon
- Art. 13º — Token BEM
- Art. 14º — Safe Wallet MultiSig

CAP. 07 | Transparência e Auditoria

- Art. 15º — Informações Públicas Mínimas
- Art. 16º — Auditoria Patrimonial

CAP. 08 | Gestão Patrimonial

- Art. 17º — Princípios de Aquisição
- Art. 18º — Formação e Valorização Patrimonial

CAP. 09 | Política de Alocação de Capital

- Art. 19º — Estrutura de Alocação

CAP. 10 | Atualização Patrimonial

- Art. 20º — Calendário e Procedimentos

CAP. 11 | Encerramento e Substituição de RPEs

- Art. 21º — Hipóteses de Encerramento
- Art. 22º — Procedimento de Encerramento

CAP. 12 | Caso Fundador — RPE-001

— Anexo Institucional: The One Saúde

CAP. 13 | Disposições Finais

— Art. 23º — Vigência e Revisão

— Art. 24º — Disposição de Encerramento

CAPÍTULO 1

Disposições Gerais

Finalidade · Escopo · Princípios de Governança

Art. 1º — Finalidade

O presente Estatuto Operacional tem por finalidade estabelecer as normas, procedimentos e parâmetros que regem o funcionamento do ecossistema BEM (Bem Concreto Token) — infraestrutura patrimonial digital baseada em Contrato Social Inteligente, Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs), tecnologia blockchain e governança digital multiassinatura.

Este instrumento possui natureza regulatória interna e complementa o Documento Mestre do Ecossistema BEM, constituindo, em conjunto, o arcabouço normativo do projeto. Em caso de conflito, o Documento Mestre prevalece nas definições conceituais e estruturais; o presente Estatuto prevalece nas definições operacionais e procedimentais.

Art. 2º — Escopo Operacional

O presente Estatuto aplica-se à totalidade das operações do Ecossistema BEM, incluindo:

- Constituição, operação e encerramento de Regimes Patrimoniais Especiais;
- Aquisição, gestão e alienação de ativos patrimoniais;
- Utilização da infraestrutura blockchain e do token BEM;
- Governança digital por meio da estrutura Safe Wallet MultiSig;
- Políticas de transparência, auditoria e publicação de informações;
- Procedimentos de alocação de capital e gestão financeira.

Art. 3º — Princípios de Governança

O Ecossistema BEM é orientado pelos seguintes princípios fundadores:

Princípio	Descrição
Transparência	Toda informação relevante de cada RPE é pública e verificável
Rastreabilidade	Cada ativo, transação e documento possui registro permanente em blockchain
Segurança Patrimonial	Estrutura MultiSig impede movimentações unilaterais do patrimônio
Governança Formal	Decisões estratégicas seguem processos documentados de aprovação
Crescimento Sustentável	Expansão baseada em aquisição criteriosa, sem alavancagem especulativa
Longo Prazo	Horizonte de construção patrimonial sólida ao longo do tempo

■ O Ecossistema BEM não constitui oferta de valores mobiliários, promessa de retorno financeiro nem captação de recursos regulada. O token BEM não representa propriedade direta sobre imóveis específicos.

CAPÍTULO 2

Contrato Social Inteligente

Base Jurídica · Objetivos · Funcionamento · Fluxo Operacional

Art. 4º — Conceito e Função

O Contrato Social Inteligente constitui a estrutura jurídica central da BEM Brasil e a base de toda a organização patrimonial do Ecossistema. Por meio deste instrumento, a BEM Brasil organiza, segrega e rastreia os ativos patrimoniais incorporados ao Ecossistema, sem necessidade de criação de Sociedades de Propósito Específico (SPEs) individuais para cada ativo.

A segregação patrimonial é realizada internamente à BEM Brasil por meio dos Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs), que são constituídos, registrados e vinculados ao Contrato Social Inteligente.

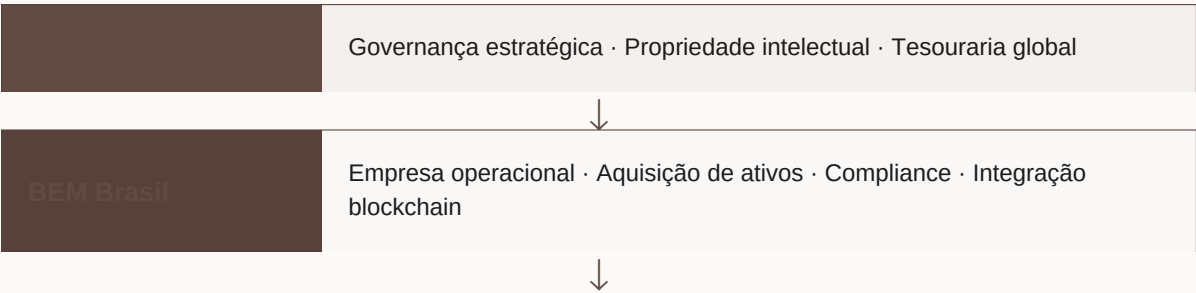
Art. 5º — Objetivos Institucionais

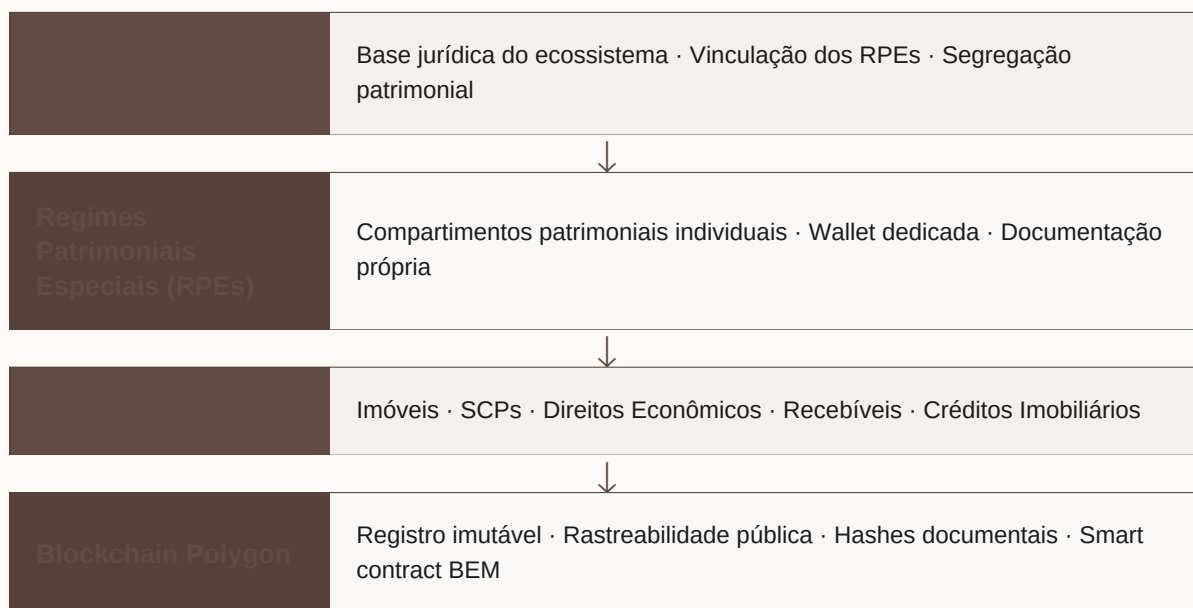
Objetivo	Descrição
Organização Patrimonial	Estruturação clara dos ativos por meio de RPEs individualizados dentro da BEM Brasil
Segregação de Ativos	Separação operacional de cada ativo em compartimento próprio com documentação independente
Transparência	Publicidade das informações de cada RPE por meio do painel oficial do Ecossistema
Rastreabilidade	Registro imutável de cada operação e documento na blockchain Polygon
Integração Blockchain	Vinculação dos ativos e documentos do Ecossistema ao contrato inteligente na rede Polygon

Art. 6º — Funcionamento e Vínculo com os RPEs

Cada Regime Patrimonial Especial é constituído por alteração registral e/ou registro documental vinculado ao Contrato Social Inteligente da BEM Brasil. Cada RPE recebe identificação própria, documentação individualizada, wallet blockchain dedicada e histórico patrimonial independente, preservando a segregação operacional dos ativos.

Fluxo da Arquitetura Operacional





CAPÍTULO 3

Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs)

Conceito · Finalidade · Estrutura Mínima

Art. 7º — Conceito e Finalidade

Os Regimes Patrimoniais Especiais constituem a unidade patrimonial básica do Ecossistema BEM. Cada ativo incorporado ao Ecossistema será necessariamente vinculado a um RPE específico, constituído dentro da estrutura do Contrato Social Inteligente da BEM Brasil.

Os RPEs têm por finalidade:

- Segregar patrimonialmente os ativos do Ecossistema em compartimentos individuais;
- Garantir rastreabilidade documental e blockchain de cada ativo;
- Permitir auditoria independente por participante do Ecossistema;
- Assegurar transparência operacional por meio do painel público.

Os RPEs não possuem personalidade jurídica autônoma, sendo administrados pela BEM Brasil em nome do Ecossistema, com segregação patrimonial operacional e transparência documental integral.

Art. 8º — Estrutura Mínima de Cada RPE

Todo RPE deverá possuir os seguintes elementos obrigatórios:

Elemento	Descrição	Formato
Código Identificador	Código sequencial único — formato RPE-XXX	Alfanumérico
Ativo Vinculado	Descrição completa do ativo patrimonial	Documento
Documentação Jurídica	Contratos, matrículas, escrituras e certidões	PDF/Original
Wallet Dedicada	Endereço blockchain exclusivo do RPE	Polygon Addr.
Hashes Blockchain	Registros criptográficos dos documentos e eventos	SHA-256
Histórico Patrimonial	Registro cronológico de todas as ocorrências do RPE	Log/Relatório
Relatórios Periódicos	Atualizações de status, valor e cronograma	Documento

■ *Parágrafo único: A ausência de qualquer elemento obrigatório implica a suspensão do RPE do painel público de transparência até regularização documental completa.*

CAPÍTULO 4

Critérios de Admissão de Ativos

Ativos Elegíveis · Due Diligence Obrigatória

Art. 9º — Ativos Elegíveis

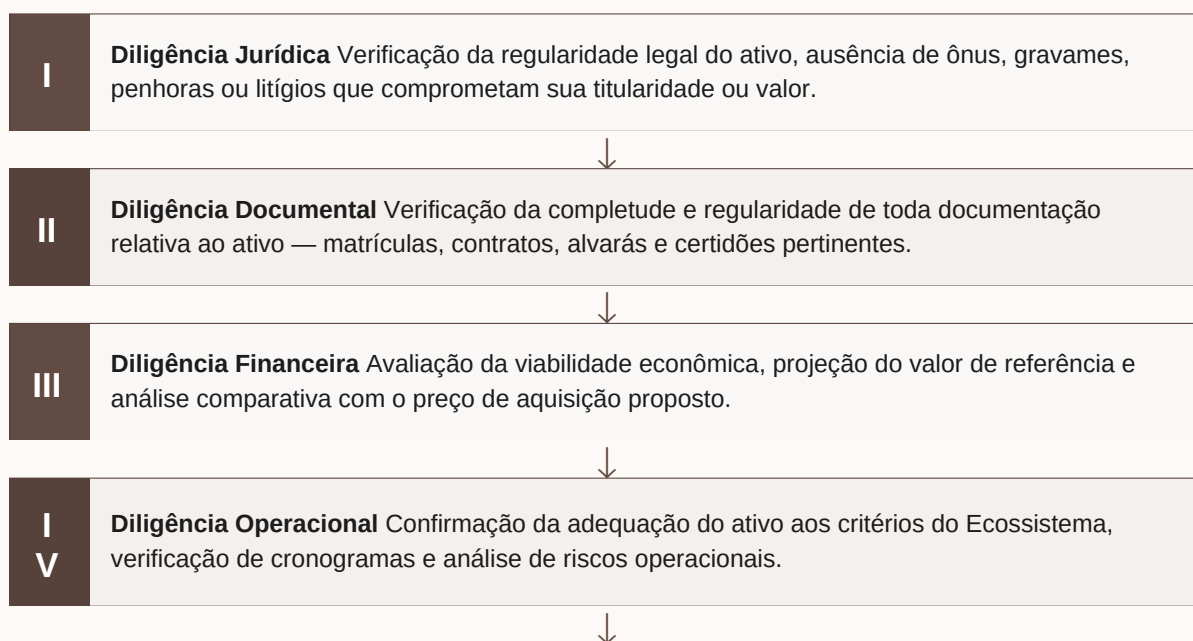
Poderão ser admitidos no Ecossistema BEM ativos das seguintes categorias:

Categoria	Descrição	Requisito Principal
Imóveis Diretos	Unidades habitacionais, comerciais ou mistas com matrícula	Escritura ou CCV registrado
Participações em SCP	Direitos econômicos em Sociedades em Conta de Participação	Contrato de SCP formalizado
Direitos Econômicos	Direitos contratuais sobre empreendimentos imobiliários	Cessão documentada
Recebíveis Imobiliários	Créditos com garantia real ou contratual	Análise de crédito prévia
Créditos Estruturados	Instrumentos de crédito vinculados a operações imobiliárias	Estrutura jurídica validada
Participações Societárias	Participações em sociedades de objeto imobiliário	Due diligence societária

■ Em todos os casos, o ativo deverá ser adquirido preferencialmente a valor inferior ao de referência de mercado, visando à captura antecipada de valorização patrimonial.

Art. 10º — Due Diligence Obrigatória

Nenhum ativo poderá ser incorporado ao Ecossistema BEM sem a conclusão prévia e satisfatória das seguintes etapas de due diligence:



V

Diligência Regulatória Verificação do cumprimento de normas urbanísticas, ambientais e regulatórias aplicáveis ao ativo e à estrutura da operação.

CAPÍTULO 5

Processo de Criação de um RPE

Fluxo Operacional de Constituição — 9 Etapas

Art. 11º — Fluxo Operacional de Constituição

A constituição de um Regime Patrimonial Especial obedece ao seguinte fluxo operacional sequencial, obrigatório e integralmente documentado:



CAPÍTULO 6

Governança Digital

Blockchain Polygon · Token BEM · Safe Wallet MultiSig

Art. 12º — Blockchain Polygon

O Ecossistema BEM opera sobre a rede Polygon, blockchain pública, auditável e de baixo custo operacional, escolhida em razão de sua maturidade técnica, liquidez e compatibilidade com os padrões internacionais de tokenização de ativos imobiliários.

Toda movimentação relevante do Ecossistema — incluindo registros de RPEs, hashes documentais e transações estratégicas — é registrada na blockchain Polygon e pode ser auditada publicamente por qualquer block explorer compatível.

Art. 13º — Token BEM

Parâmetro	Especificação
Denominação	BEM (Bem Concreto Token)
Rede	Polygon (Matic Network)
Endereço do Contrato	0xC21Ed26ebF463803A9c8E29496Bc1b606A60cF63
Supply Máximo	10.000.000 BEM (dez milhões de unidades)
Custódia Institucional	80% — Safe Wallet MultiSig do Ecossistema
Carteira Operacional	20% — Carteira operacional do fundador
Função Principal	Instrumento de governança, acesso, liquidez e unidade econômica do Ecossistema
Auditabilidade	Pública — verificável em qualquer block explorer Polygon

■ O token BEM é a unidade digital central do Ecossistema, utilizada como instrumento de interação, governança, acesso e liquidez. O BEM não representa propriedade direta sobre imóveis específicos.

Art. 14º — Safe Wallet MultiSig

A custódia dos ativos digitais estratégicos do Ecossistema é realizada por meio da plataforma Safe (Safe Wallet), com estrutura MultiSig projetada para garantir segurança operacional, controle compartilhado e rastreabilidade integral:

Parâmetro	Configuração	Objetivo
Signatários	3 signatários autorizados	Distribuição de controle
Quórum Mínimo	2 de 3 assinaturas obrigatórias	Impedimento de ato unilateral
Proteção Patrimonial	Bloqueio automático sem quórum	Segurança institucional

Rastreabilidade	Integral via blockchain Polygon	Auditabilidade pública
Revisão	Mediante deliberação formal documentada	Governança controlada

CAPÍTULO 7

Transparência e Auditoria

Informações Públicas Mínimas · Auditoria Patrimonial

Art. 15º — Informações Públicas Mínimas

Todo RPE ativo no Ecossistema BEM deverá ter as seguintes informações disponibilizadas publicamente no painel oficial de transparência:

Informação	Descrição	Periodicidade
Identificação do RPE	Código identificador e denominação do ativo	Constituição
Ativo	Tipologia, características físicas e jurídicas	Constituição
Localização	Cidade, estado e referência do empreendimento	Constituição
Valor de Aquisição	Valor efetivamente pago pelo ativo ou direito	Aquisição
Valor de Referência	Valor de mercado estimado com fonte e metodologia	Semestral
Documentação	Lista de documentos com hashes verificáveis em blockchain	A cada alteração
Blockchain	Endereço de wallet e hashes de transações do RPE	Contínuo
Cronograma	Datas previstas e realizadas de cada etapa do ativo	Trimestral

Art. 16º — Auditoria Patrimonial

O Ecossistema BEM adota modelo de auditoria patrimonial contínua, estruturado em:

- **Auditoria Documental Contínua:** verificação permanente da completude dos dossiês de cada RPE;
- **Atualização Semestral de Valores:** revisão e publicação dos valores de referência com metodologia documentada;
- **Relatório Anual de Patrimônio:** publicação consolidada da posição patrimonial por RPE e no agregado;
- **Auditoria Blockchain:** verificação periódica da consistência entre hashes registrados e documentos originais.

CAPÍTULO 8

Gestão Patrimonial

Aquisição · Formação · Valorização · Crescimento Sustentável

Art. 17º — Princípios de Aquisição

- Preferência por ativos com valor de aquisição inferior ao valor de referência de mercado;
- Priorização de operações de pré-incorporação, SCPs e estruturas que permitam captura antecipada de valorização;
- Diversificação tipológica e geográfica progressiva do portfólio de RPEs;
- Vedação à aquisição de ativos com passivo jurídico não resolvido ou documentação irregular;
- Análise criteriosa de liquidez, localização e adequação de cada ativo aos objetivos do Ecossistema.

■ *O Ecossistema BEM não promete rentabilidade, não garante retorno financeiro e não utiliza os ativos como lastro para captação regulada. A valorização patrimonial é um objetivo operacional de longo prazo, não uma garantia contratual.*

Art. 18º — Formação e Valorização Patrimonial

O patrimônio do Ecossistema será formado gradualmente mediante a incorporação de novos ativos aos RPEs. A valorização patrimonial poderá decorrer de:

- Aquisição de ativos com desconto sobre o valor de referência de mercado;
- Desenvolvimento natural dos empreendimentos ao longo do tempo;
- Valorização decorrente de fatores macroeconômicos, regionais e setoriais;
- Melhoria contínua na gestão, documentação e transparência dos ativos.

CAPÍTULO 9

Política de Alocação de Capital

Estrutura de Alocação · Função de Cada Categoria

Art. 19º — Estrutura de Alocação

Os recursos do Ecossistema BEM serão alocados conforme a seguinte política inicial, passível de revisão mediante processo formal de governança:

Reserva Estratégica	Liquidez e Estabilidade	Aquisição de Ativos	Estrutura Operacional
20%	30%	30%	20%
Reserva Estratégica	Liquidez e Estabilidade	Aquisição de Ativos	Estrutura Operacional

20% — Reserva Estratégica: Provisão para contingências, oportunidades emergentes e manutenção da liquidez mínima operacional. Não pode ser utilizada sem deliberação formal.

30% — Liquidez e Estabilidade: Recursos destinados à manutenção da liquidez do token BEM e à estabilidade operacional do Ecossistema no mercado.

30% — Aquisição de Ativos Patrimoniais: Capital destinado à identificação, análise e aquisição de novos ativos para constituição de RPEs. Prioridade máxima na política de alocação.

20% — Estrutura Operacional e Crescimento: Recursos para manutenção das operações, desenvolvimento tecnológico, compliance e crescimento institucional do Ecossistema.

CAPÍTULO 10

Atualização Patrimonial

Calendário · Procedimentos · Relatórios Periódicos

Art. 20º — Calendário e Procedimentos de Atualização

O Ecossistema BEM adota calendário estruturado de atualizações patrimoniais para garantir precisão e confiabilidade das informações publicadas no painel de transparência:

Periodicidade	Objeto da Atualização	Responsável
Contínuo	Atualização documental a cada evento relevante no RPE	BEM Brasil
Mensal	Revisão de status operacional de todos os RPEs ativos	BEM Brasil
Trimestral	Atualização de cronogramas e relatórios de progresso por RPE	BEM Brasil
Semestral	Revisão e publicação de valores de referência com metodologia	BEM Brasil
Anual	Relatório consolidado de patrimônio e balanço do Ecossistema	BEM Brasil / BEM Global
Eventual	Registro de ocorrências extraordinárias e alterações contratuais	BEM Brasil

Toda atualização de valor de referência deverá ser acompanhada de metodologia e fonte documentadas, arquivadas no dossiê do respectivo RPE.

CAPÍTULO 11

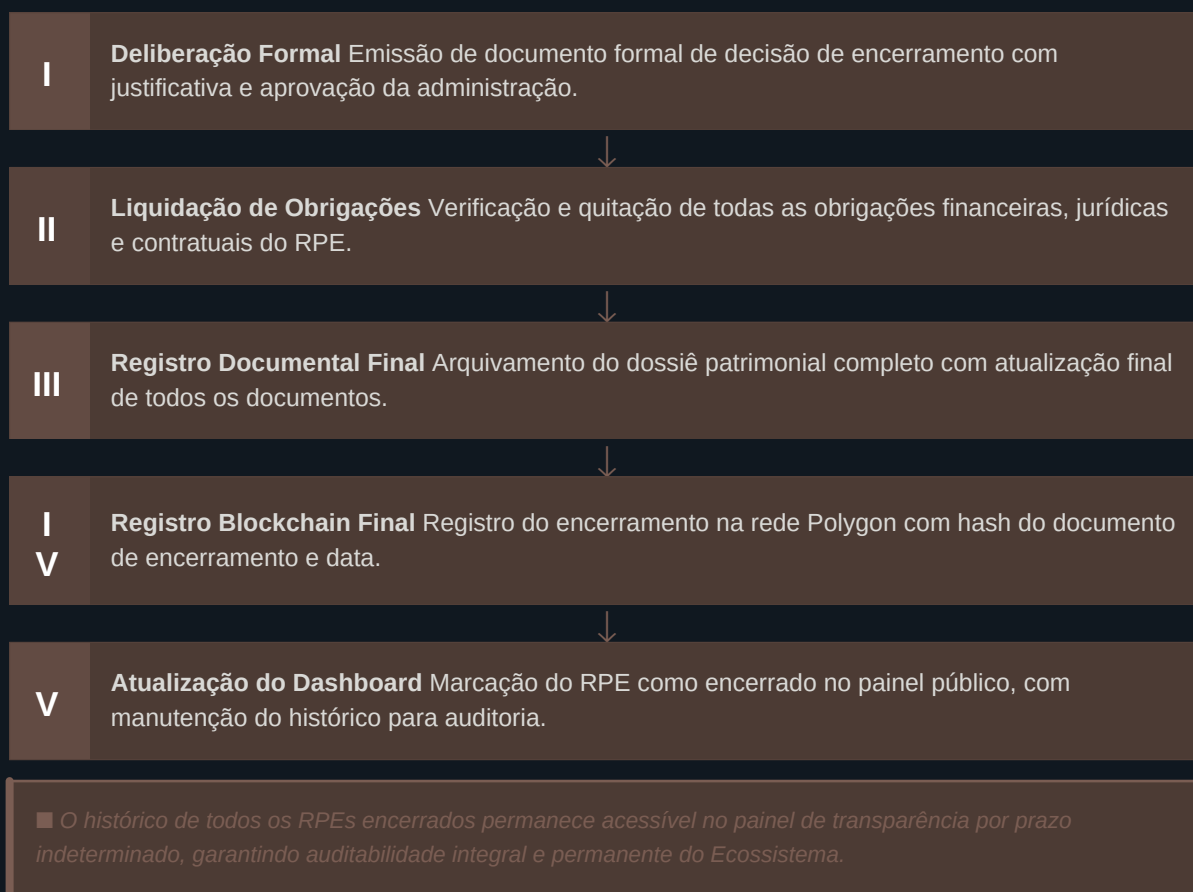
Encerramento e Substituição de RPEs

Hipóteses · Procedimento · Registro Final

Art. 21º — Hipóteses de Encerramento

Hipótese	Descrição
Venda do Ativo	Alienação total ou parcial do ativo ou dos direitos econômicos a terceiros
Liquidação do Ativo	Encerramento por distrato, inadimplemento, sinistro ou evento que torne o ativo inexecutável
Encerramento da SCP	Dissolução da Sociedade em Conta de Participação vinculada ao RPE
Substituição Patrimonial	Encerramento do RPE original e constituição de novo RPE em substituição
Reorganização Societária	Encerramento por deliberação estratégica ou reestruturação do Ecossistema

Art. 22º — Procedimento de Encerramento



CAPÍTULO 12

Caso Fundador RPE-001

Anexo Institucional · The One Saúde · São Paulo/SP

O RPE-001 constitui o primeiro Regime Patrimonial Especial do Ecossistema BEM, representando o ativo fundador e o caso inaugural de aplicação dos procedimentos estabelecidos neste Estatuto. Sua constituição documenta e valida a arquitetura operacional do Ecossistema na prática.

Campo	Informação
Código do RPE	RPE-001
Empreendimento	The One Saúde
Cidade / UF	São Paulo / SP
Tipologia	Studio — Residencial / Comercial
Área Privativa	20,60 m ²
Valor de Aquisição	R\$ 154.500,00
Valor de Referência	R\$ 309.000,00
Desconto de Aquisição	R\$ 154.500,00 abaixo do valor de referência
Previsão de Entrega	Agosto de 2028
Origem do Ativo	Participação da BEM Brasil em Sociedade em Conta de Participação (SCP)
Objeto Patrimonial	Direitos econômicos decorrentes da participação na SCP vinculada ao empreendimento
Status	Ativo — Em monitoramento

■ O valor de referência de R\$309.000,00 representa a referência de mercado para o ativo na data da aquisição. O desconto de aquisição de R\$154.500,00 é um dado factual, não uma promessa de valorização. Valorização futura depende de múltiplos fatores não controláveis pelo Ecossistema.

Estrutura Jurídica do RPE-001

O RPE-001 foi estruturado por meio de participação da BEM Brasil em Sociedade em Conta de Participação (SCP) vinculada ao empreendimento The One Saúde. O objeto patrimonial do RPE corresponde aos direitos econômicos decorrentes dessa participação, devidamente formalizados em instrumento contratual e vinculados ao Contrato Social Inteligente da BEM Brasil.

Toda a documentação do RPE-001 está arquivada no dossiê patrimonial correspondente, com hashes registrados na blockchain Polygon e informações publicadas no painel oficial de transparência do Ecossistema.

CAPÍTULO 13

Disposições Finais

Vigência · Revisão · Hierarquia Normativa · Encerramento

Art. 23º — Vigência, Revisão e Hierarquia Normativa

O presente Estatuto entra em vigor na data de sua publicação oficial pelo Ecossistema BEM e permanece vigente até que seja formalmente substituído por versão posterior, aprovada mediante processo de revisão documentado.

- Revisões deste Estatuto exigem aprovação da instância de governança competente antes da publicação;
- Toda versão substituída deve ser arquivada com data de vigência, número da versão e motivo da revisão;
- Este Estatuto prevalece sobre procedimentos internos e comunicados operacionais em caso de conflito;
- O Documento Mestre do Ecossistema BEM prevalece sobre este Estatuto nas matérias de sua competência.

Art. 24º — Disposição de Encerramento

O Ecossistema BEM foi estruturado com o compromisso de construir patrimônio imobiliário digital de forma transparente, rastreável, segura e sustentável. A adoção deste Estatuto Operacional representa a formalização institucional desse compromisso em normas, procedimentos e estruturas de governança concretas.

Cada Regime Patrimonial Especial constituído, cada registro blockchain efetuado e cada documento publicado no painel de transparência refletem a determinação do Ecossistema de operar com excelência institucional, integridade patrimonial e respeito permanente a todos os seus participantes.

Bem Concreto Token — Ecossistema BEM

Estatuto Operacional — Versão 1.0

www.bemconcreto.com.br

Bem Concreto

Negócios Imobiliários · Token BEM

"Patrimônio imobiliário digital — auditável, transparente e escalável."

Estatuto Operacional v1.0 · Documento Oficial de Governança

www.bemconcreto.com.br