



BEM CONCRETO TOKEN · DOCUMENTO OFICIAL DE GOVERNANÇA PATRIMONIAL

REGULAMENTO GERAL DOS REGIMES PATRIMONIAIS ESPECIAIS (RPEs)

Versão 1.0 · Ecossistema BEM

Complementar ao Documento Mestre v1.1 e ao Estatuto Operacional v1.0

CONSTITUIÇÃO · OPERAÇÃO · MONITORAMENTO · ENCERRAMENTO DE RPEs

www.bemconcreto.com.br



BEM CONCRETO TOKEN · DOCUMENTO OFICIAL DE GOVERNANÇA PATRIMONIAL

REGULAMENTO GERAL DOS REGIMES PATRIMONIAIS ESPECIAIS (RPEs)

Versão 1.0 · Ecossistema BEM

Complementar ao Documento Mestre v1.1 e ao Estatuto Operacional v1.0

CONSTITUIÇÃO · OPERAÇÃO · MONITORAMENTO · ENCERRAMENTO DE RPEs

www.bemconcreto.com.br

Sumário

CAP. 01 | Disposições Gerais

- Art. 1º — Finalidade
- Art. 2º — Âmbito de Aplicação
- Art. 3º — Integração Normativa

CAP. 02 | Definição de RPE

- Art. 4º — Conceito
- Art. 5º — Finalidade
- Art. 6º — Vínculo ao Contrato Social Inteligente

CAP. 03 | Classificação dos RPEs

- Art. 7º — Categorias de RPE
- Art. 8º — Tabela de Classificação

CAP. 04 | Documentação Obrigatória

- Art. 9º — Dossiê Patrimonial Mínimo
- Art. 10º — Checklist Documental

CAP. 05 | Constituição de um RPE

- Art. 11º — Fluxo Operacional de Constituição — 8 Etapas

CAP. 06 | Identificação dos RPEs

- Art. 12º — Padrão de Nomenclatura
- Art. 13º — Regras de Sequência

CAP. 07 | Wallet e Registro Blockchain

- Art. 14º — Identificação Blockchain
- Art. 15º — Padrões de Registro

CAP. 08 | Valor Patrimonial

- Art. 16º — Valor de Aquisição
- Art. 17º — Valor de Referência
- Art. 18º — Diferença Patrimonial

CAP. 09 | Transparência

- Art. 19º — Informações Públicas Mínimas

CAP. 10 | Atualizações

- Art. 20º — Calendário de Atualizações

CAP. 11 | Substituição de Ativos

- Art. 21º — Hipóteses
- Art. 22º — Procedimentos

CAP. 12 | **Encerramento de um RPE**

- Art. 23º — Hipóteses de Encerramento
- Art. 24º — Fluxo de Encerramento

CAP. 13 | **Modelo Padrão de Dossiê**

- Art. 25º — Ficha Patrimonial Padrão

CAP. 14 | **Disposições Finais**

- Art. 26º — Vigência e Revisão
- Art. 27º — Disposição Final

CAPÍTULO 1

Disposições Gerais

Finalidade · Âmbito · Integração Normativa

Art. 1º — Finalidade

O presente Regulamento tem por finalidade disciplinar a constituição, operação, monitoramento, atualização, substituição e encerramento dos Regimes Patrimoniais Especiais (RPEs) do Ecossistema BEM, estabelecendo padrões documentais, operacionais e tecnológicos aplicáveis à gestão de todos os compartimentos patrimoniais do projeto.

Art. 2º — Âmbito de Aplicação

Este Regulamento aplica-se a todos os Regimes Patrimoniais Especiais constituídos ou a constituir no âmbito do Ecossistema BEM, independentemente da tipologia do ativo, da modalidade jurídica ou da fase operacional em que se encontre o RPE.

Art. 3º — Integração Normativa

Este Regulamento integra o arcabouço normativo do Ecossistema BEM, sendo complementar e subordinado ao Documento Mestre do Ecossistema BEM (v1.1) e ao Estatuto Operacional do Ecossistema BEM (v1.0). Em caso de conflito, prevalece a seguinte hierarquia:

Nível	Documento	Prevalência
1º	Documento Mestre do Ecossistema BEM v1.1	Definições conceituais e estruturais
2º	Estatuto Operacional do Ecossistema BEM v1.0	Normas operacionais e procedimentais
3º	Regulamento Geral dos RPEs v1.0 (este documento)	Regras específicas de cada RPE

CAPÍTULO 2

Definição de RPE

Conceito · Finalidade · Vínculo Jurídico

Art. 4º — Conceito

O Regime Patrimonial Especial (RPE) é um compartimento patrimonial identificado, documentado e auditável, constituído dentro da estrutura da BEM Brasil por meio do seu Contrato Social Inteligente, com a finalidade de segregar, registrar e acompanhar um ativo ou conjunto de ativos patrimoniais do Ecossistema BEM.

Cada RPE possui identidade própria, código identificador único, documentação individualizada, wallet blockchain dedicada e histórico patrimonial independente — permitindo auditoria granular de cada compartimento sem interferência nos demais.

Art. 5º — Finalidade

Finalidade	Descrição
Segregação Patrimonial	Separação operacional de cada ativo em compartimento próprio, independente dos demais
Transparência	Publicidade das informações do RPE por meio do painel oficial do Ecossistema BEM
Rastreabilidade	Registro imutável de cada operação e documento na blockchain Polygon
Governança	Submissão do RPE às regras do Contrato Social Inteligente e deste Regulamento
Monitoramento	Acompanhamento contínuo da situação patrimonial, documental e operacional do ativo

Art. 6º — Vínculo ao Contrato Social Inteligente

Todo RPE é constituído por registro formal vinculado ao Contrato Social Inteligente da BEM Brasil. O Contrato Social Inteligente constitui a base jurídica de todos os RPEs, garantindo a segregação patrimonial operacional sem necessidade de criação de entidades jurídicas independentes para cada ativo.

CAPÍTULO 3

Classificação dos RPEs

Categorias · Tipologia · Tabela de Classificação

Art. 7º — Categorias de RPE

Os Regimes Patrimoniais Especiais são classificados conforme a natureza jurídica e econômica do ativo vinculado, nas seguintes categorias:

RPE Imobiliário	Imóveis físicos com matrícula registrada em cartório. Unidades residenciais, comerciais ou mistas adquiridas diretamente pela BEM Brasil.	Req.: Escritura ou Contrato de Compromisso de Compra e Venda registrado
RPE SCP	Participações em Sociedades em Conta de Participação vinculadas a empreendimentos imobiliários. O objeto patrimonial são os direitos econômicos decorrentes da participação.	Req.: Contrato de SCP formalizado e instrumento de participação
RPE Recebíveis	Créditos imobiliários com garantia real ou contratual, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e instrumentos similares.	Req.: Análise de crédito prévia e formalização do instrumento
RPE Direitos Econômicos	Direitos contratuais sobre empreendimentos em fase de pré-incorporação, permutas, cessões de direitos e instrumentos similares.	Req.: Cessão de direitos documentada e registrada
RPE Estruturado	Ativos especiais ou estruturas jurídicas complexas aprovadas formalmente pela instância de governança do Ecossistema. Uso excepcional.	Req.: Deliberação formal de aprovação da governança

Art. 8º — Tabela de Classificação Resumida

Categoria	Ativo Principal	Instrumento Jurídico	Segregação
RPE Imobiliário	Imóvel físico	Escritura / CCV	Por matrícula
RPE SCP	Participação SCP	Contrato de SCP	Por instrumento
RPE Recebíveis	Crédito imobiliário	CRI / Instrumento	Por emissor/série
RPE Direitos Econômicos	Direito contratual	Cessão de direitos	Por contrato
RPE Estruturado	Ativo especial	Deliberação de governança	Por deliberação

CAPÍTULO 4

Documentação Obrigatória

Dossiê Patrimonial Mínimo · Checklist Documental

Art. 9º — Dossiê Patrimonial Mínimo

Todo RPE deverá manter dossiê patrimonial permanentemente atualizado. A ausência de qualquer elemento obrigatório implica a suspensão do RPE do painel público até regularização completa.

Art. 10º — Checklist Documental

✓	Código Identificador	Código único sequencial no formato RPE-XXX atribuído na constituição
✓	Descrição do Ativo	Memorial descritivo completo: tipologia, localização, características físicas e jurídicas
✓	Titularidade	Documentação que comprova a titularidade ou direito da BEM Brasil sobre o ativo
✓	Contrato Principal	Instrumento jurídico principal da aquisição: escritura, CCV, contrato de SCP ou cessão
✓	Documentação Complementar	Certidões, matrículas, alvarás, registros e demais documentos vinculados ao ativo
✓	Wallet Blockchain	Endereço Polygon dedicado ao RPE, vinculado ao contrato inteligente do Ecossistema
✓	Hash Documental	Registros SHA-256 de todos os documentos do dossiê, registrados na blockchain Polygon
✓	Cronograma	Datas previstas e realizadas de cada etapa — aquisição, obras, entrega, encerramento
✓	Relatório Patrimonial	Relatório periódico de status, valor de referência e ocorrências relevantes do RPE

CAPÍTULO 5

Constituição de um RPE

Fluxo Operacional de Constituição — 8 Etapas

Art. 11º — Fluxo Operacional de Constituição

A constituição de um RPE obedece ao seguinte fluxo sequencial e integralmente documentado. Nenhuma etapa pode ser suprimida.



CAPÍTULO 6

Identificação dos RPEs

Padrão de Nomenclatura · Regras de Sequência

Art. 12º — Padrão de Nomenclatura

Cada RPE receberá código identificador único e sequencial, atribuído no momento de sua constituição e imutável ao longo de toda a vida do compartimento patrimonial.

Elemento	Formato	Exemplo	Descrição
Prefixo	RPE	RPE	Identificador fixo do tipo de compartimento
Separador	—	-	Hífen separador obrigatório
Sequencial	XXX	001	Número sequencial de três dígitos, com zeros à esquerda
Código Completo	RPE-XXX	RPE-001	Formato final do identificador

Art. 13º — Regras de Sequência e Imutabilidade

- Os códigos são atribuídos em ordem crescente, iniciando em RPE-001, sem exceções;
- O código de um RPE encerrado não pode ser reutilizado ou atribuído a outro ativo;
- RPEs encerrados mantêm seu código original no histórico do Ecossistema;
- O código do RPE é o identificador primário em todos os sistemas, documentos e registros blockchain.

RPE-001	RPE-002	RPE-003	RPE-004	RPE-N
The One Saúde SP • SCP Ativo	[Próximo ativo a ser constituído]	[Próximo ativo a ser constituído]	[Próximo ativo a ser constituído]	[Expansão continuada do portfólio]
● ATIVO	■ A CONSTITUIR	■ A CONSTITUIR	■ A CONSTITUIR	■ A CONSTITUIR

CAPÍTULO 7

Wallet e Registro Blockchain

Identificação Digital · Hashes · Auditabilidade Pública

Art. 14º — Identificação Blockchain

Cada RPE deverá possuir identificação blockchain própria na rede Polygon, composta pelos elementos abaixo. Toda informação registrada em blockchain é imutável, auditável publicamente e vinculada ao contrato inteligente do token BEM.

Art. 15º — Padrões de Registro Blockchain

Elemento	Descrição	Padrão
Wallet Dedicada	Endereço Polygon exclusivo do RPE	0x... (42 caracteres)
Hash Documental Principal	Hash SHA-256 do documento principal do RPE	64 caracteres hex
Hash de Eventos	Hash de cada evento relevante registrado no RPE	64 caracteres hex
Timestamp de Constituição	Data e hora de criação do RPE na blockchain	Unix timestamp / ISO 8601
Vinculação ao Token BEM	Registro de associação do RPE ao contrato inteligente BEM	Hash da transação Polygon
Histórico de Hashes	Log auditável de todos os registros do RPE	Cadeia de hashes ordenada

■ Todos os registros blockchain do Ecossistema BEM são públicos e verificáveis por qualquer block explorer compatível com a rede Polygon. O endereço do contrato inteligente do token BEM é:
0xC21Ed26ebF463803A9c8E29496Bc1b606A60cF63

CAPÍTULO 8

Valor Patrimonial

Valor de Aquisição · Valor de Referência · Diferença Patrimonial

Art. 16º — Valor de Aquisição

O Valor de Aquisição corresponde ao montante efetivamente desembolsado pela BEM Brasil para incorporar o ativo ao RPE, incluindo o preço de compra e os custos diretos da operação. Este valor é fixo, imutável após o registro, e constitui a base documental histórica do RPE.

- O Valor de Aquisição é registrado no dossiê patrimonial na data da aquisição;
- É publicado no painel de transparência e registrado em blockchain;
- Não poderá ser alterado após o registro formal do RPE.

Art. 17º — Valor de Referência

O Valor de Referência corresponde à estimativa do valor de mercado do ativo na data de referência, apurado com base em metodologia documentada, fonte identificada e critérios objetivos. O Valor de Referência é atualizado semestralmente e sempre acompanhado de memorial de cálculo.

- Toda atualização do Valor de Referência exige metodologia e fonte documentadas;
- O Valor de Referência é uma estimativa de mercado, não uma garantia ou promessa;
- O histórico de valores de referência é mantido e publicado no dossiê do RPE.

Art. 18º — Diferença Patrimonial

A Diferença Patrimonial é o resultado da comparação entre o Valor de Referência e o Valor de Aquisição na data de referência. Trata-se de um dado factual e informativo, não de uma promessa de rentabilidade ou resultado financeiro.

Conceito	Definição	Natureza
Valor de Aquisição	Montante efetivamente pago pelo ativo na data da aquisição	Dado histórico — imutável
Valor de Referência	Estimativa do valor de mercado na data de referência	Dado estimado — semestral
Diferença Patrimonial	Diferença aritmética entre Referência e Aquisição na data de apuração	Dado factual — informativo

■ O Ecossistema BEM não garante rentabilidade, não promete retorno financeiro e não utiliza a Diferença Patrimonial como projeção de resultado futuro. Os dados patrimoniais são divulgados para fins de transparência e auditabilidade.

CAPÍTULO 9

Transparência

Informações Públicas Mínimas · Painel Oficial

Art. 19º — Informações Públicas Mínimas

Todo RPE ativo no Ecossistema BEM deverá ter as seguintes informações disponibilizadas publicamente no painel oficial de transparência. A ausência de qualquer informação obrigatória implicará a suspensão da publicação do RPE até regularização.

Informação Pública	Descrição	Atualização
Identificação do RPE	Código identificador e denominação do ativo	Na constituição
Ativo	Tipologia, características e descrição resumida do ativo	Na constituição
Cidade / UF	Localização do ativo ou do empreendimento	Na constituição
Status	Situação operacional atual do RPE (Ativo / Encerrado / Suspenso)	Contínuo
Cronograma	Datas previstas e realizadas de cada etapa do ativo	Trimestral
Valor de Aquisição	Montante efetivamente pago pelo ativo	Na aquisição
Valor de Referência	Estimativa de mercado com metodologia e fonte	Semestral
Hashes Documentais	Registros criptográficos dos documentos para verificação	A cada alteração
Endereço Blockchain	Wallet dedicada do RPE na rede Polygon	Na constituição

CAPÍTULO 10

Atualizações

Mensal · Trimestral · Semestral · Anual

Art. 20º — Calendário de Atualizações

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

CONTÍNUO	• Atualização documental a cada evento relevante no RPE • Registro de novos hashes em blockchain • Atualização de status do RPE (ativo / suspenso / encerrado)
MENSAL	• Revisão de status operacional de todos os RPEs ativos • Atualização de cronogramas com eventos realizados no período • Registro de ocorrências mensais no histórico do RPE
TRIMESTRAL	• Publicação de relatório trimestral de progresso por RPE • Atualização do cronograma com próximas etapas previstas • Revisão da documentação do dossiê patrimonial
SEMESTRAL	• Revisão e publicação do Valor de Referência com metodologia • Publicação de relatório semestral patrimonial consolidado • Auditoria documental dos dossiês de todos os RPEs ativos
ANUAL	• Relatório Anual Consolidado do Ecossistema BEM • Balanço patrimonial de todos os RPEs ativos e encerrados • Revisão da conformidade deste Regulamento • Publicação de relatório de governança e auditoria blockchain

CAPÍTULO 11

Substituição de Ativos

Hipóteses · Procedimentos · Registros Obrigatórios

Art. 21º — Hipóteses de Substituição

A substituição de ativo dentro de um RPE poderá ocorrer nas seguintes hipóteses, mediante aprovação formal da administração da BEM Brasil:

Hipótese	Descrição
Reestruturação Patrimonial	Reorganização estratégica que demande a substituição do ativo vinculado ao RPE por outro de maior adequação
Falha na Entrega	Inadimplemento contratual do empreendedor ou incorporador que comprometa a viabilidade do ativo original
Substituição por Equivalência	Troca de ativo por outro de valor patrimonial equivalente ou superior, com manutenção do RPE
Decisão de Governança	Deliberação formal da instância competente do Ecossistema determinando a substituição

Art. 22º — Procedimentos de Substituição

- Deliberação formal e documentada da administração da BEM Brasil aprovando a substituição;
- Due diligence completa do novo ativo, nos mesmos moldes exigidos para a constituição de RPE;
- Atualização integral do dossiê patrimonial do RPE com a documentação do novo ativo;
- Registro blockchain da substituição, com hash do documento de deliberação e data;
- Atualização do painel público de transparência, com registro histórico do ativo substituído;
- Manutenção do código identificador original do RPE — o código não muda na substituição.

■ O histórico do ativo original permanece integralmente registrado no dossiê do RPE e na blockchain Polygon, garantindo rastreabilidade completa da operação de substituição.

CAPÍTULO 12

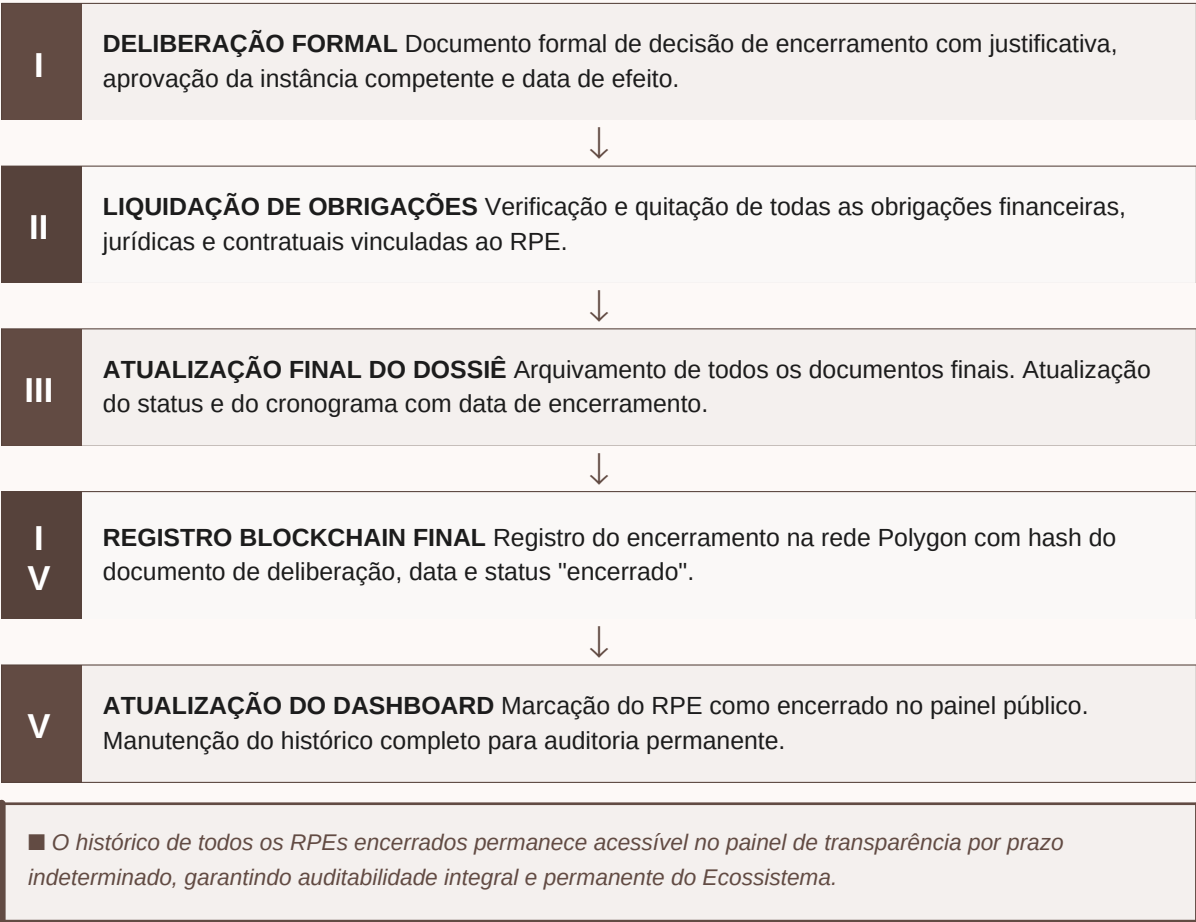
Encerramento de um RPE

Hipóteses · Fluxo Operacional · Registro Final

Art. 23º — Hipóteses de Encerramento

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

Art. 24º — Fluxo de Encerramento



CAPÍTULO 13

Modelo Padrão de Dossiê

Ficha Patrimonial Padrão · Exemplo: RPE-001

Art. 25º — Ficha Patrimonial Padrão

Cada RPE do Ecossistema BEM deverá possuir ficha patrimonial padrão, conforme o modelo abaixo. A ficha constitui o resumo público do RPE e serve de base para o painel de transparência.

FICHA PATRIMONIAL · ECOSSISTEMA BEM		RPE-001
CÓDIGO DO RPE	RPE-001	
TIPO DE RPE	RPE SCP — Participação em Sociedade em Conta de Participação	
ATIVO	The One Saúde — Studio Residencial / Comercial	
CIDADE / UF	São Paulo / SP	
DATA DE AQUISIÇÃO	[Data de formalização da participação na SCP]	
VALOR DE AQUISIÇÃO	R\$ 154.500,00	
VALOR DE REFERÊNCIA	R\$ 309.000,00 (referência de mercado na data de aquisição)	
WALLET	0x... [endereço Polygon dedicado ao RPE-001]	
HASH PRINCIPAL	[SHA-256 do contrato de SCP — 64 caracteres hex]	
STATUS	● ATIVO — Em monitoramento	
CRONOGRAMA	Previsão de entrega: Agosto/2028	
DOCUMENTOS VINCULADOS	Contrato de SCP · Comprovante de pagamento · Certidões · Cronograma	
Blockchain: Polygon · Token BEM: 0xC21Ed26ebF463803A9c8E29496Bc1b606A60cF63		
		www.bemconcreto.com.br

CAPÍTULO 14

Disposições Finais

Vigência · Revisão · Encerramento Institucional

Art. 26º — Vigência e Revisão

O presente Regulamento 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 governança documentado.

- Toda revisão exige aprovação da instância competente antes da publicação;
- Versões anteriores são arquivadas com data de vigência e motivo da revisão;
- Alterações substanciais são comunicadas por meio do painel oficial do Ecossistema.

Art. 27º — Disposição Final

Os Regimes Patrimoniais Especiais são o núcleo operacional do Ecossistema BEM — cada RPE constituído representa um compromisso concreto com a transparência, a rastreabilidade e a integridade patrimonial do projeto.

Este Regulamento foi elaborado para garantir que cada compartimento patrimonial do Ecossistema seja constituído, operado, monitorado e encerrado com rigor institucional, documentação completa e governança rastreável em blockchain — independentemente do número de RPEs que o Ecossistema venha a constituir ao longo do tempo.

Bem Concreto Token — Ecossistema BEM

Regulamento Geral dos Regimes Patrimoniais Especiais — Versão 1.0

www.bemconcreto.com.br

Bem Concreto

Negócios Imobiliários · Token BEM

"Cada RPE é um compromisso concreto com a transparência e a integridade patrimonial."

Regulamento Geral dos RPEs v1.0 · Documento Oficial

www.bemconcreto.com.br