

## ANEXO 08

## Lista de Bens dados em garantia real

NOTA FISCAL	DESCRIÇÃO DOS BENS	EMPRESA
4 E 6	CARRO SONDA DE PRODUÇÃO SOBRE CARRETA	UTC ENGENHARIA S.A.
2482	GUINDASTE AUTO PROPELIDO HIDRAULICO - TEREX RT 3351	UTC ENGENHARIA S.A.
2098	GUINDASTE COM LANÇA TELESCÓPICA AUTO PROPELIDO - TEREX DEMAG	UTC ENGENHARIA S.A.
4563	GUINDASTE SOBRE ESTEIRAS - TEREX DEMAG	UTC ENGENHARIA S.A.
2096	GUINDASTE TRELICADO SOBRE ESTEIRAS	UTC ENGENHARIA S.A.
248	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X4	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X5	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X6	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X7	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X8	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X9	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X10	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X11	UTC ENGENHARIA S.A.
15480	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X12	UTC ENGENHARIA S.A.
15482	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X13	UTC ENGENHARIA S.A.
2156	PLATAFORMA AEREA ARTICULADA AUTO PROPELIDA 4X14	UTC ENGENHARIA S.A.
252/271	GUINDASTE DE TORRE (GRUA) AUTOMOVEL E REBOCAVEL, MARCA LIEBHER	UTC ENGENHARIA S.A.
264	GUINDASTE DE TORRE (GRUA) AUTOMOVEL E REBOCAVEL, MARCA LIEBHER	UTC ENGENHARIA S.A.
10145	MAQUINA DE JATEAMENTO, SEMI AUTOMATICA, MARCA	UTC ENGENHARIA S.A.
1000	MAQUINA DE JATEAMENTO, SEMI AUTOMATICA, MARCA	UTC ENGENHARIA S.A.
930	CONJUNTO MOVEL SOBRE ESTEIRAS	UTC ENGENHARIA S.A.
31017	CONJUNTO MOVEL SOBRE ESTEIRAS	UTC ENGENHARIA S.A.
31524	CONJUNTO MOVEL SOBRE ESTEIRAS	UTC ENGENHARIA S.A.
31188	CONJUNTO MOVEL SOBRE ESTEIRAS	UTC ENGENHARIA S.A.
3973	TRELIÇA LANÇADEIRA	CONSTRAN S.A
68218	SOCADORA DE LASTRO	CONSTRAN S.A
68218	REGULADORA DE LASTRO	CONSTRAN S.A
68218	REGULADORA DE LASTRO	CONSTRAN S.A
48244	ROLO COMPACTADOR VIBRATORIO	UTC ENGENHARIA S.A.
48248	ROLO COMPACTADOR VIBRATORIO	UTC ENGENHARIA S.A.
75046	PAVIMENTADORA DE ASFALTO ANO 2012	UTC ENGENHARIA S.A.
78638	PAVIMENTADORA DE ASFALTO	UTC ENGENHARIA S.A.
29754	SONDA MACH 1200 - COM ACESSORIOS DE SERIE	UTC ENGENHARIA S.A.
29754	SONDA MACH 1200 - COM ACESSORIOS DE SERIE	UTC ENGENHARIA S.A.
29754	SONDA MACH 1200 - COM ACESSORIOS DE SERIE	UTC ENGENHARIA S.A.
048/049	COMPRESSOR ALTERNATIVO A PISTAO	UTC ENGENHARIA S.A.
2351	PISO DE ALUMINIO GE	UTC ENGENHARIA S.A.

2581	TUBO GALVANIZADO 1.1/2' P/ ANDAIME	UTC ENGENHARIA S.A.
16058	FONTE INVERSORA	UTC ENGENHARIA S.A.
15946	FONTE INVERSORA	UTC ENGENHARIA S.A.
15334	FONTE INVERSORA	UTC ENGENHARIA S.A.
136939	FONTE INVERSORA	UTC ENGENHARIA S.A.
280243	BALANÇA RODOVIARIA MEDINDO	UTC ENGENHARIA S.A.
6291	GALPÃO LONADO	UTC ENGENHARIA S.A.
7326	PORTICO ROLANTE DUPLA VISÃO	UTC ENGENHARIA S.A.
2400	PISO DE ALUMINIO	UTC ENGENHARIA S.A.
2419	PISO DE ALUMINIO	UTC ENGENHARIA S.A.
2534	PISO DE ALUMINIO	UTC ENGENHARIA S.A.

# AEROPORTO DE VIRACOPOS

Laudo de avaliação econômico-financeira na data-base de 30/Junho/2016.

05 de Setembro de 2016

THOREOS CONSULTORIA

1	Notas Importantes.....	4
2	Sumário Executivo .....	7
2.1	Objetivo deste trabalho .....	7
2.2	Sobre o ativo valorado.....	7
2.3	Metodologia de avaliação.....	7
2.4	Custo de capital utilizado.....	7
2.5	Resultado da valoração.....	7
3	Informações sobre a Thoreos.....	8
3.1	Profissionais Responsáveis .....	9
3.2	Declaração de Independência.....	10
4	Sobre o Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. ....	11
5	Mercado de aviação no Brasil .....	13
6	Metodologia.....	14
6.1	Princípios de valoração aplicados .....	14
6.2	Conceito do fluxo de caixa descontado .....	14
6.3	Composição do Fluxo de Caixa Livre para a Firma (FCFF) .....	15
6.4	Composição do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista (FCFE) .....	15
6.5	Custo de Capital .....	16
6.6	Data base de apresentação da valoração.....	17
6.7	Data de corte das informações.....	17
6.8	Prêmio de controle.....	17
6.9	Desconto por falta de liquidez .....	18
7	Cálculo do custo de capital.....	19
7.1	CAPM.....	19
8	Informações e premissas utilizadas na valoração por fluxo de caixa descontado .....	22
8.1	Definições de metodologia específicas do fluxo de caixa descontado.....	22
8.2	Documentos recebidos e demais fontes utilizadas nesta avaliação .....	22
8.3	Principais Premissas Utilizadas .....	23
9	Valoração pelo método de fluxo de caixa descontado.....	32
9.1	Resultados .....	32
9.2	Análises de Sensibilidade.....	32
10	Análise de riscos.....	33
10.1	Multa .....	33
10.2	Riscos operacionais: Demanda.....	33
10.3	Riscos operacionais: Receitas .....	34
10.4	Riscos operacionais: Receitas acessórias.....	34



10.5	Riscos operacionais: Custos e despesas .....	34
10.6	Riscos de investimento.....	34
10.7	Desenvolvimento imobiliário .....	35
10.8	Riscos regulatórios, jurídicos e governamentais .....	35
10.9	Riscos ambientais .....	36
10.10	Riscos financeiros.....	36
10.11	Outros.....	36
11	Projeção de resultados .....	37

**CONFIDENCIAL E RESTRITO**

Belo Horizonte, 05 de Setembro de 2016.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

Em atendimento à solicitação de V.Sas., apresentamos a seguir o laudo de avaliação econômico-financeira independente do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. na data-base de 30/Junho/2016.



---

André Coelho César Mota  
Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA



---

Júlia Portella  
Gerente da Thoreos Consultoria LTDA

# 1 NOTAS IMPORTANTES

---

1. A UTC Participações S.A. (“UTC” ou “Contratante”) está em processo de renegociação de seu passivo financeiro. No âmbito desta renegociação, uma das possibilidades consideradas junto a determinados credores é a dação em pagamento, de uma parcela de suas dívidas, de sua participação acionária na empresa Aeroportos Brasil S.A. (“ABSA”).
2. A ABSA é uma sociedade de propósito específico constituída por: (i) UTC – com 45% do capital social; (ii) TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A. (“TPI”) – também com 45% do capital social, e; (iii) Egis Airport Operation (“Egis”) com os 10% restantes.
3. Por seu turno, a ABSA possui 51% do capital social do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. (“Viracopos” ou “VCP”) sendo os 49% restantes detidos pela Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária S.A. (“Infraero”).
4. Neste contexto, a UTC contratou a Thoreos para elaborar uma avaliação econômico-financeira independente (“laudo”) de Viracopos que será utilizada no processo de negociação com os seus credores.
5. O presente Laudo não configura recomendação ou indicação da aquisição dos valores mobiliários dos ativos envolvidos, estando restrito tão somente à apuração do valor de tais ativos.
6. O Laudo deve ser lido e interpretado à luz das premissas, restrições, qualificações e outras condições aqui mencionadas. Qualquer pessoa devidamente autorizada que se utilizar deste Laudo deve analisá-lo considerando todas as restrições e características das fontes das informações utilizadas.
7. Este Laudo de Avaliação foi preparado para uso exclusivo da UTC. Este Laudo não se destina à circulação geral e tampouco pode ser reproduzido, utilizado ou tomado por base com outro propósito, além daquele supracitado, sem prévia autorização por escrito pela Thoreos. A Thoreos não assume qualquer responsabilidade ou contingências por danos causados ou por eventual perda incorrida, por qualquer parte envolvida, como resultado de circulação, publicação, reprodução ou uso deste documento com outra finalidade diferente da proposta.
8. A Thoreos não assume responsabilidade por qualquer investigação independente, e não verificou de forma independente, ou foi solicitada a verificar, qualquer Informação, seja de conhecimento público seja diretamente fornecida pela UTC, ou de outra forma utilizada neste Laudo de Avaliação, incluindo, sem limitação, quaisquer informações operacionais ou financeiras, previsões, estimativas ou projeções, considerados na preparação da avaliação financeira da Companhia. A Thoreos, portanto, não efetuou: (i) verificação independente das Informações ou da documentação que embasa tais Informações; (ii) auditoria técnica de quaisquer operações da Companhia, (iii) verificação independente ou avaliação de quaisquer ativos ou passivos (incluindo qualquer contingência, responsabilidade ou financiamento não contabilizado, propriedade ou ativos); (iv) avaliação da solvência da Companhia, de acordo com qualquer legislação de falência, insolvência ou questões similares; (v) diligência contábil, legal, mercadológica, financeira, entre outras; ou (vi) qualquer inspeção física de propriedades, instalações ou ativos da Companhia.

9. A Thoreos não presta serviços de auditoria, de contabilidade ou jurídicos e a elaboração do Laudo não inclui qualquer serviço ou aconselhamento desta natureza.
10. Consideramos que as informações disponibilizadas pela UTC e Viracopos foram fornecidas de boa fé e refletem de forma correta e abrangente a situação real da empresa, ou suas perspectivas. Consideramos também que não houve fornecimento seletivo de informações, nem que dados negativos tenham sido intencionalmente ocultados.
11. A Thoreos, seus administradores, empregados, consultores, agentes ou representantes não prestam qualquer declaração, expressa ou implícita, ou qualquer garantia relacionada à precisão, completude ou fidedignidade das informações recebidas, e ressalta que quaisquer erros, alterações ou modificações nessas informações podem afetar significativamente as análises da Thoreos.
12. Os resultados apresentados refletem um estudo técnico de valoração, adotando uma perspectiva neutra, a partir de parâmetros e práticas de mercado e informações fornecidas pelas fontes já citadas.
13. Não há qualquer garantia de que as premissas, estimativas, projeções, resultados parciais ou totais ou conclusões utilizadas ou apresentadas neste Laudo serão efetivamente alcançados ou verificados, no todo ou em parte. Os resultados futuros realizados da Companhia podem diferir daqueles constantes das projeções, e essas diferenças podem ser significativas, podendo resultar de vários fatores, incluindo, mas não se limitando a, mudanças nas condições de mercado. Dessa forma, considerando ainda estas análises são intrinsecamente sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos eventos e fatores que estão fora do controle da Thoreos e da Companhia, a Thoreos não será responsável de qualquer forma caso os resultados futuros da Companhia difiram substancialmente dos resultados apresentados neste Laudo.
14. A preparação deste Laudo de Avaliação é um processo complexo que envolve várias definições a respeito dos métodos de análises financeiras mais apropriadas e relevantes, assim como a aplicação de tais métodos às circunstâncias específicas. Portanto, este Laudo de Avaliação não é suscetível a uma análise parcial. A Thoreos chegou a uma conclusão final com base nos resultados de toda a análise realizada, considerada como um todo, e não chegou a conclusões baseadas em, ou relacionadas a quaisquer dos fatores ou métodos utilizados isoladamente na análise. Deste modo, a análise da Thoreos ser considerada como um todo, e a seleção de partes da análise e fatores específicos, sem considerar toda a análise e conclusões, pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto dos processos utilizados para as análises e conclusões contidas neste Laudo de Avaliação.
15. A Thoreos não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas ou lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso do Laudo de Avaliação, exceto nas hipóteses de má-fé, negligência grave, ou dolo comprovado, reconhecidos em decisão judicial transitada em julgado ou por acordo judicial. Em qualquer caso, a Thoreos não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas ou lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso inapropriado ou não autorizado do Laudo de Avaliação.
16. A Thoreos declara que a UTC: (i) não interferiu, limitou ou dificultou, de qualquer forma, nosso acesso e nossa capacidade de obter e utilizar as informações, documentos ou metodologias, necessários para produzir o presente Laudo de Avaliação; (ii) não

determinou as metodologias utilizadas para a elaboração da análise; e (iii) não restringiu, de qualquer forma, nossa capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente nesse Laudo de Avaliação.

17. A Thoreos não tem ciência de conflito de interesses que possa afetar a elaboração do Laudo de Avaliação. Para fins da prestação dos serviços referentes ao Laudo de Avaliação, a Thoreos será remunerada pela UTC independentemente da efetivação de qualquer transação, sendo que tal remuneração não é baseada e não tem qualquer relação, direta ou indireta, com os valores reportados neste Laudo.
18. Reservamo-nos o direito, se julgarmos necessário, mas não nos obrigamos a, revisar nossa opinião quanto ao valor dos ativos e às conclusões deste laudo, caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis à ocasião de emissão deste Laudo.
19. Os cálculos financeiros contidos nesse Laudo de Avaliação podem não resultar sempre em soma precisa em razão de arredondamento.
20. O presente Laudo de Avaliação é propriedade intelectual da Thoreos.

## 2 SUMÁRIO EXECUTIVO

### 2.1 Objetivo deste trabalho

O objetivo deste trabalho é realizar uma avaliação econômico-financeira (valoração, ou *valuation*) do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. (“Viracopos”), para 100% das ações hoje existentes e a partir de uma perspectiva da situação atual dos ativos na data-base de 30/Junho/2016.

### 2.2 Sobre o ativo valorado

O Aeroporto Internacional de Viracopos, localizado na cidade de Campinas, SP, foi concedido no ano de 2012 e possui concessão para 30 anos. Um dos aeroportos brasileiros que mais cresceram nos últimos anos, se consolida em 2015 como o 6º aeroporto no ranking de mais movimentados do país.

### 2.3 Metodologia de avaliação

Adotamos como metodologia principal para apresentar o valor de Viracopos o método do Fluxo de Caixa Descontado, mais especificamente, o *Free Cash Flow to Equity* (FCFE).

### 2.4 Custo de capital utilizado

Utilizamos a metodologia CAPM (Modelo de Precificação de Ativos de Capital, da sigla em inglês) para estimar o custo de capital de cada ativo. Sobre o CAPM base, aplicamos prêmios adicionais para riscos não capturados pelo.

A partir do CAPM + prêmios aplicáveis, um  $K_e$  de 10,1% ao ano real. Estes valores são consistentes com práticas observadas de agentes no mercado.

### 2.5 Resultado da valoração

Indicamos o valor de Viracopos na tabela a seguir. Os valores tem data-base de 30/Jun/2016.

Custo de Capital do Acionista	Valor 100% Viracopos (R\$ milhões)	Valor Participação UTC (22,95%) (R\$ milhões)
10,06% a.a. real	1.825	419

### 3 INFORMAÇÕES SOBRE A THOREOS

A Thoreos é uma empresa de consultoria, especializada em assessorar seus clientes em operações de finanças corporativas, com vasta experiência em avaliações econômico-financeiras. Seus trabalhos desenvolvidos incluem:

- Avaliação de novos projetos (*greenfield*) ou de projetos já iniciados ou concluídos (*brownfield*);
- Valorações e elaboração de laudos de avaliação;
- Assessoria em transações de fusões e aquisições;
- Assessoria para empresas e/ou consórcios em leilões de concessões e Parcerias Público-Privadas (PPP).

Segue breve descrição dos principais serviços realizados pela Thoreos, nos últimos três anos, em trabalhos de emissão de laudos e avaliações econômico-financeiras ou referentes ao setor de infraestrutura cuja divulgação já nos é permitida:

Empresa	Ano	Descrição
Zopone	2016	Assessoria na 1ª etapa do leilão de transmissão ANEEL 013/2015
Alumini	2016	Assessoria na 1ª etapa do leilão de transmissão ANEEL 013/2015
FIP Coliseu/Banco Modal	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto do FIP Coliseu representado pelo Banco Modal
BTG Pactual	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Caixa Econômica Federal	2016	Emissão de laudo de avaliação da IRB Brasil
Caixa Econômica Federal	2016	Emissão de laudo dos ativos do Fundo Garantidor de PPPs do Paraná (FGP/PR)
Renova Energia	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Brasil PCH.
Renova Energia	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Renova, fornecendo uma faixa para o valor da UNIT.
Voltalia	2016	Assessoria no leilão A-5 001/2016 da ANEEL
Petros	2015	Emissão de laudo para marcação a mercado das ações da Petros na Invepar.
RBE	2015	Revisão do Plano de Negócios da Retiro Baixo Energética, detentora de uma Usina Hidroelétrica localizada em Minas Gerais.
Petros	2015	Emissão de laudo de avaliação da Norte Energia S.A. (Usina de Belo Monte)
Voltalia	2015	Assessoria na otimização tributária de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica.
FIP Coliseu/Banco Modal	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da TAESA no contexto dos investimentos administrados pelo Banco Modal – FIP Coliseu
Alumini	2015	Assessoria no leilão ANEEL LER 009/2015 de geração por fonte solar
Solaire Direct	2015	Assessoria na avaliação de projetos de geração de energia por fonte solar
Alumini	2015	Assessoria no leilão ANEEL LER 008/2015 de geração por fonte solar
Eletronorte	2015	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 007/2015 de transmissão
Santander	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de 4 ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica.
BTG Pactual	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Furnas	2015	Elaboração de modelo econômico-financeiro de 80+ SPEs de geração e transmissão de energia elétrica
Alumini	2014	Assessoria no leilão ANEEL 2014 de geração por fonte solar
Voltalia	2014	Assessoria no leilão do sistema isolado Oiapoque de geração de energia elétrica

Empresa	Ano	Descrição
FIP Coliseu/Banco Modal	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto do FIP Coliseu representado pelo Banco Modal
BTG Pactual	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto dos fundos de investimento administrados pelo BTG Pactual
Taesa/Eletronorte	2014	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 001/2014 (transmissão)
Cemig	2014	Análise de viabilidade econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica a partir de fontes alternativas / co-geração.
Santander	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
BTG Pactual	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Santander	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
Sequoia/CHESF	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 010/2013 (eólica)
Sequoia/CHESF	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 009/2013 (eólica)
Santander	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
ETN	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeiro de ativo de transmissão de energia elétrica para atender a Resolução ANEEL 484/2012
CHESF/Sequoia/Casa Forte	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 005/2013 – Fontes alternativas e energia de reserva (eólica)
AGEO	2013	Avaliação econômico-financeira de investimento em infraestrutura e logística
BTG Pactual	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Sete Brasil S.A. no contexto dos fundos de investimento administrados pelo BTG Pactual.
Caixa Econômica Federal	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Sete Brasil S.A. no contexto dos fundos de investimento administrados pelo FIP Sondas.
Orteng	2013	Avaliação econômico-financeira e assessoria na transação de ativo de transmissão de energia elétrica
Light	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeiro para avaliação de investimentos em ativos no setor elétrico, bem como para aumento de capital em subsidiária.
CreditSuisse	2013	Emissão de laudo de avaliação de dívida de empresa do setor de construção
Santander	2013	Emissão de laudo econômico-financeiro sobre o valor da BioSev S.A.
TDG	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de linha de transmissão de energia elétrica
Furnas	2013	Avaliação de projeto de investimento na Usina Termoeletrica de Santa Cruz
Taesa / Eletronorte / Alupar	2013	Assessoria financeira do consórcio para o Leilão de Transmissão ANEEL 001/2013.
Furnas	2013	Avaliação econômico-financeira para teste de <i>impairment</i> de ativos de Furnas.
Transmineira	2013	Análise de atratividade e viabilidade para emissão de debêntures em ativos de transmissão.
Grupo Libra	2013	Elaboração de modelo econômico-financeiro para avaliação de ativos de infraestrutura.

### 3.1 Profissionais Responsáveis

**André Mota** é sócio da Thoreos. Foi responsável pela avaliação de centenas de ativos e projetos para muitas das principais empresas do país; assessorou muitas das principais empresas do setor elétrico em mais de uma dezena de leilões de concessão; foi responsável por laudos de avaliação para empresas de capital aberto em operações de grande relevância e assessorou diversas operações de fusões e aquisições de destaque que somam mais de R\$2 bilhões transacionados.

Antes da Thoreos, trabalhou como consultor na McKinsey&Company, em diversos projetos de gestão e estratégia para grandes empresas. Também já foi professor da disciplina de



Empreendimentos em Alta Tecnologia na UFMG. Atualmente faz parte do Conselho Deliberativo da Vetta Group. Possui mais de 10 anos de experiência em consultoria financeira e estratégica.

André tem graduação em Ciência da Computação pela UFMG e um MBA pelo IBMEC Business School.

**Júlia Portella** juntou-se à Thoreos como associada em 2010. Já participou de diversos projetos, incluindo avaliação de diversas empresas e estudos de viabilidade econômico-financeira de grandes projetos em diversos setores; emissão de laudos de avaliação para marcação a mercado de Fundos de Investimentos; construções de modelos financeiros como ferramenta de análise e planejamento financeiro; assessor financeiro em diversões leilões de energia do país de grande relevância e assessor financeiro em processos de M&A.

Antes de ingressar na Thoreos, atuou por 4 anos nas áreas de Tesouraria e Private Banking do HSBC Bank Brasil.

Júlia possui graduação em administração de empresas e especialização em finanças pela University of California - Berkeley. Participou de diversos cursos e treinamentos, dentre eles o curso Valuation e Corporate Finance da New York University (NYU). Júlia também possui os certificados CFP (Certified Financial Planner), CNPI (Certificado Nacional de Profissional de Investimento) e é candidata ao CFA Level III.

### **3.2 Declaração de Independência**

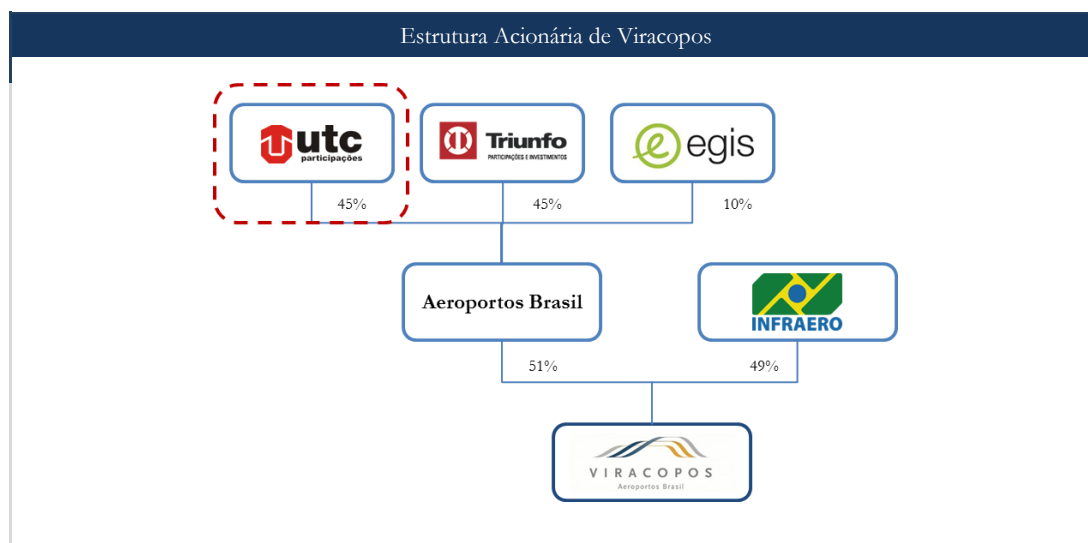
A Thoreos, bem como seus sócios e funcionários, declara que não possui nenhum interesse direto ou indireto na UTC, Viracopos e/ou suas empresas controladas, que possa representar conflito de interesses para a elaboração deste Laudo.

Finalmente, informamos que não tivemos por parte dos controladores, demais acionistas e administradores da UTC e/ou Viracopos, qualquer tipo de limitação ou constrangimento à realização de nossos trabalhos.

## 4 SOBRE O AEROPORTO INTERNACIONAL DE VIRACOPOS S.A.

O Aeroporto Internacional de Viracopos, localizado na cidade de Campinas, SP, foi concedido através de leilão federal no ano de 2012, com concessão para 30 anos. Possui uma área total de 25,9 Km<sup>2</sup> e em 2015 foi responsável por 131.537 voos, tanto nacionais, quanto internacionais, se consolidando como o 6º aeroporto no ranking de mais movimentados do país.

A administração pertence ao grupo privado Aeroportos Brasil e a Infraero, através da estrutura acionária apresentada a seguir:

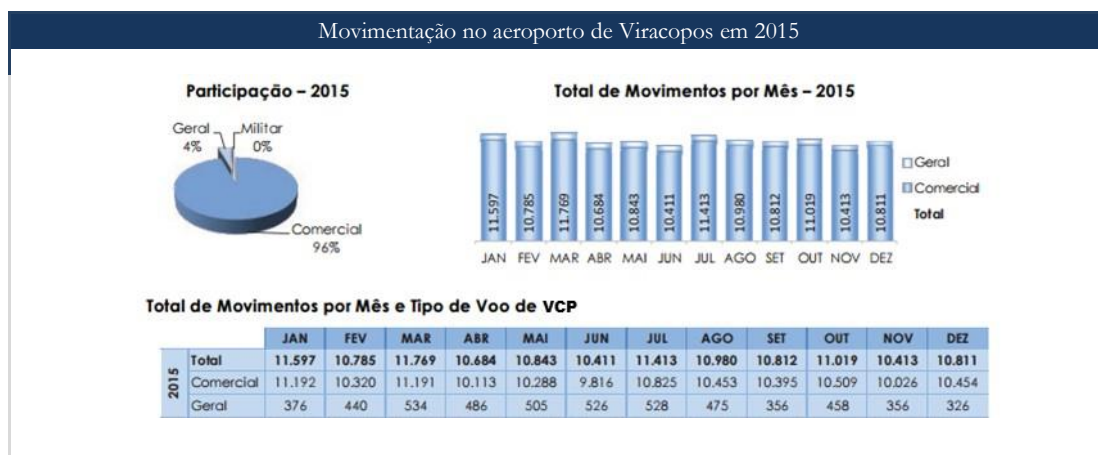


Fonte: Divulgado pela empresa.

O Aeroporto Internacional de Viracopos foi um dos aeroportos brasileiros que mais cresceram nos últimos anos. Seu crescimento está atrelado, principalmente, ao crescimento da Cia Aérea Azul, que utiliza este aeroporto como principal hub de suas operações. Em 2015, o movimento de aeronaves de VCP apresentou uma pequena redução com relação ao ano de 2014, de apenas 2,7%. Apesar da queda no movimento de aeronaves, houve aumento do número de passageiros de 4,8%.

Segundo dados do Departamento de Controle do Espaço Aéreo, as aviações geral e militar possuem juntas apenas 4% de participação nos movimentos de Viracopos. Já a aviação comercial, registrou 96% de participação em 2015, sendo que destes, 92,6% são referentes a voos domésticos, com maiores fluxos para foram os aeroportos de Santos Dumont, Brasília, Curitiba e Confins.

A figura a seguir apresenta dados de movimentação do aeroporto no ano de 2015.



Fonte: Anuário Estatístico de Tráfego Aéreo 2015 - DECEA

## 5 MERCADO DE AVIAÇÃO NO BRASIL

---

Entre 2000 e 2013, segundo dados na ANAC o fluxo de passageiros nos aeroportos brasileiros cresceu 192%, colocando o Brasil entre os cinco maiores mercados de aviação doméstica do mundo. Os três grandes motores deste crescimento foram o aumento da renda da população e consequentemente o maior poder de compra, a redução dos preços das passagens com a introdução de conceitos como aviação *low cost* e o aumento do turismo e investimento, em função de eventos de impacto mundial, entre outros.

Com o crescimento intenso e a necessidade de melhorias no setor, a partir de 2011 o Governo Federal iniciou um amplo plano de concessões, onde já foram incluídos alguns dos maiores aeroportos do Brasil como Guarulhos, Galeão, Confins, Viracopos e Brasília, além do aeroporto de São Gonçalo do Amarante, que irão gerar arrecadação de aproximadamente R\$ 45,3 bilhões em outorgas e gerar R\$ 25 bilhões de investimentos no setor, nos próximos 30 anos, segundo a ANETTRANS (Associação Nacional das Empresas de Engenharia Consultiva em Infraestrutura de Transportes).

Em conjunto com as privatizações, houve um ciclo de investimentos, de 2011 a 2014, que ultrapassa o montante de R\$ 13 bilhões já aplicados no desenvolvimento da infraestrutura nos aeroportos que atendem capitais. Estes investimentos buscam a expansão em áreas de terminais, o aumento da capacidade anual de processamento de passageiros, bem como da disponibilidade de pátios, vagas de estacionamento e criação de novos serviços para melhoria do atendimento ao passageiro e elevação da qualidade associada. Especificamente nos aeroportos concedidos, o aumento da capacidade de movimentação nominal, em dezembro de 2014, atingiu 76% de crescimento.

Em 2015, devido ao cenário de instabilidade e recessão econômica, o mercado brasileiro de transporte aéreo sofreu uma estagnação, quando comparado com o ano anterior, apresentando crescimento de apenas 0,1% no número de voos, havendo inclusive queda no mercado de voos domésticos. Segundo o Merrill Lynch, entretanto, os investidores estrangeiros que haviam afastado o Brasil de seus portfólios, devido à instabilidade política, devem retomar o interesse, atraídos pelos retornos, maiores que os observados no cenário global, e pelo maior número de oportunidades, em comparação com mercados maduros como EUA e Europa.

No longo prazo, de acordo com o Airbus Global Market Forecast (GMF), o mercado de transporte aéreo da América Latina apresentará até 2035, um crescimento anual no tráfego de 4,8%, acima da média global. E o segmento de voos domésticos no Brasil estará entre os maiores fluxos aéreos do mundo.

## 6 METODOLOGIA

---

Existem três grandes abordagens para valoração de uma empresa:

- i. **Perspectiva de rentabilidade da companhia:** o valor da empresa é função da expectativa de ganhos futuros. O avaliador estima o valor dos ganhos futuros e os desconta para o presente utilizando uma taxa proporcional ao risco. Há variações nas metodologias, de forma que os ganhos futuros considerados podem ser o Fluxo de Caixa Livre, Dividendos ou o Lucro Econômico.
- ii. **Valor baseado no mercado:** o avaliador utiliza a precificação indicada em transações de mercado. A avaliação pode ser direta, no caso de se utilizar a precificação de mercado da própria empresa sendo avaliada; ou indireta, quando se usa a precificação de ativos similares como referência (precificação por múltiplos).
- iii. **Valor dos ativos:** nesta abordagem, o avaliador quantifica o valor líquido dos ativos constituintes da empresa. Pode ser utilizado o valor contábil, o valor de liquidação ou o valor de reposição.

**Utilizaremos o critério de perspectiva de rentabilidade da companhia, especificamente o cálculo do fluxo de caixa descontado.** Este método é adequado devido às características dos ativos avaliados: concessões com duração definida, em regiões metropolitanas maduras, contratos de longo prazo com receitas, custos e investimentos relativamente previsíveis, e boas referências de custo de capital.

### 6.1 Princípios de valoração aplicados

O preço de transação de um ativo depende da perspectiva de cada parte interessada; portanto representa uma convergência negocial entre perspectivas diferentes, mas potencialmente sobrepostas. O objetivo deste trabalho não é precificar os ativos analisados sob a perspectiva de um vendedor ou de um comprador específicos, e sim apresentar sua valoração neutra. Por valoração neutra, entende-se um trabalho baseado em referências de mercado, para obter uma faixa de valores para o ativo como se encontra, aceitável tanto para um comprador indistinto com conhecimento sobre os ativos, desejoso em realizar a operação e sem qualquer tipo de pressão, quanto para um vendedor na mesma situação.

### 6.2 Conceito do fluxo de caixa descontado

O método de fluxo de caixa descontado parte do princípio que o valor de um ativo é dado pela expectativa de seus rendimentos futuros disponíveis para o acionista. De forma a refletir o valor do capital no tempo, estes rendimentos futuros são trazidos a valor presente por uma taxa de desconto que reflete o risco do ativo e o custo de oportunidade de ativos de risco semelhante.

Como medida de rendimentos futuros disponíveis para o acionista, utilizamos os conceitos de Fluxo de Caixa Livre da Firma (FCFF – da sigla em inglês *Free Cash Flow to Firm*) e Fluxo de Caixa Livre do Acionista (FCFE – da sigla em inglês *Free Cash Flow to Equity*).

O FCFF é o fluxo de caixa existente após o pagamento de despesas operacionais, das obrigações tributárias, das necessidades de investimento e de quaisquer outros desembolsos de capital necessários à manutenção da taxa de crescimento dos fluxos de caixa projetados. Ele é indiferente à estrutura de capital da empresa, fator que será levado em consideração na taxa de

desconto. O FCFE incorpora os efeitos do financiamento de terceiros ao FCFF e reflete o fluxo de caixa disponível aos acionistas. Este fluxo pode ser distribuído aos acionistas ou ser retido no caixa da empresa, seja por motivos contábeis, de estratégia financeira ou visando futuros investimentos.

O Fluxo de Caixa da Firma e do Acionista representam os recursos disponíveis ou demandados, independente se são distribuídos (ex: dividendos) ou se são retidos no caixa da empresa. Estes métodos não fazem distinção entre o caixa do acionista e o caixa da empresa para mensuração do valor. Desta forma, ao contrário do fluxo de dividendos, eles não penalizam o caixa retido na companhia. A decisão entre a valoração por FCFF/FCFE ou pelo fluxo efetivo de aportes e dividendos depende do perfil de investimento e considerações do acionista. Neste trabalho estamos adotando a valoração pelo FCFF/FCFE.

Para fins de valoração, esses fluxos são descontados pelo custo de capital, que representa o custo de oportunidade dos recursos empregados no ativo; através das fórmulas:

$$(1) \text{Valor econômico das ações} = \sum_{p=1}^n \frac{FCFF_p}{(1+WACC)^p} - \text{Dívida Líquida}$$

$$(2) \text{Valor econômico das ações} = \sum_{p=1}^n \frac{FCFE_p}{(1+Ke)^p} + \text{Caixa excedente}$$

Onde  $p$  é o período (ex: ano, trimestre, etc.) e  $n$  é o tempo de vida de um ativo (tempo máximo de concessão neste caso).

### 6.3 Composição do Fluxo de Caixa Livre para a Firma (FCFF)

No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFF, pelo método indireto. Os cálculos foram feitos tanto pelo método indireto quanto pelo método direto, como forma de verificação.

Lucro líquido
(+) Depreciação
(+/-) Resultado financeiro líquido de impostos
(+/-) Redução / (aumento) do capital de giro
(+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais
(+) Benefício Fiscal
<b>(A) Fluxo de caixa das operações</b>
(+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto
<b>(B) Fluxo de caixa dos investimentos</b>
<b>A+B = Fluxo de caixa livre da Firma (FCFF)</b>

(composição do FCFF – método indireto)

### 6.4 Composição do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista (FCFE)

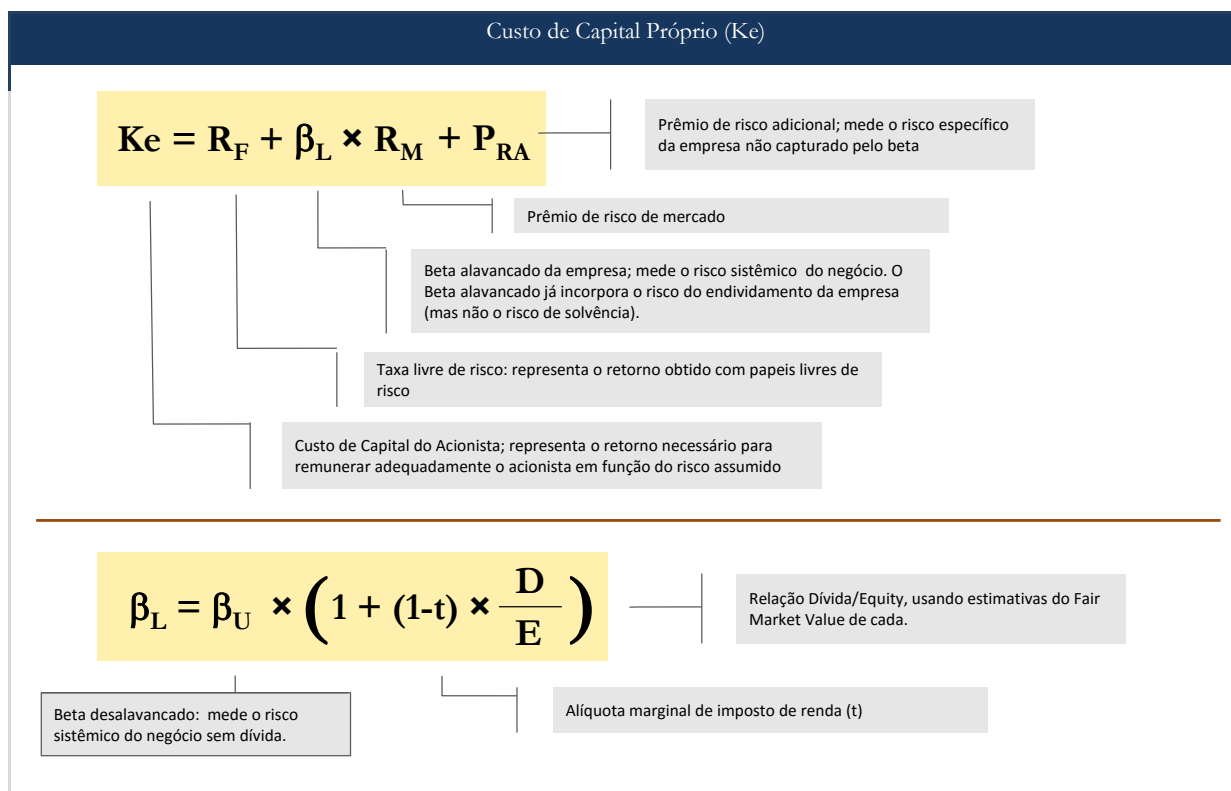
No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFE, também pelo método indireto. Os cálculos na modelagem financeira também foram feitos no método direto.

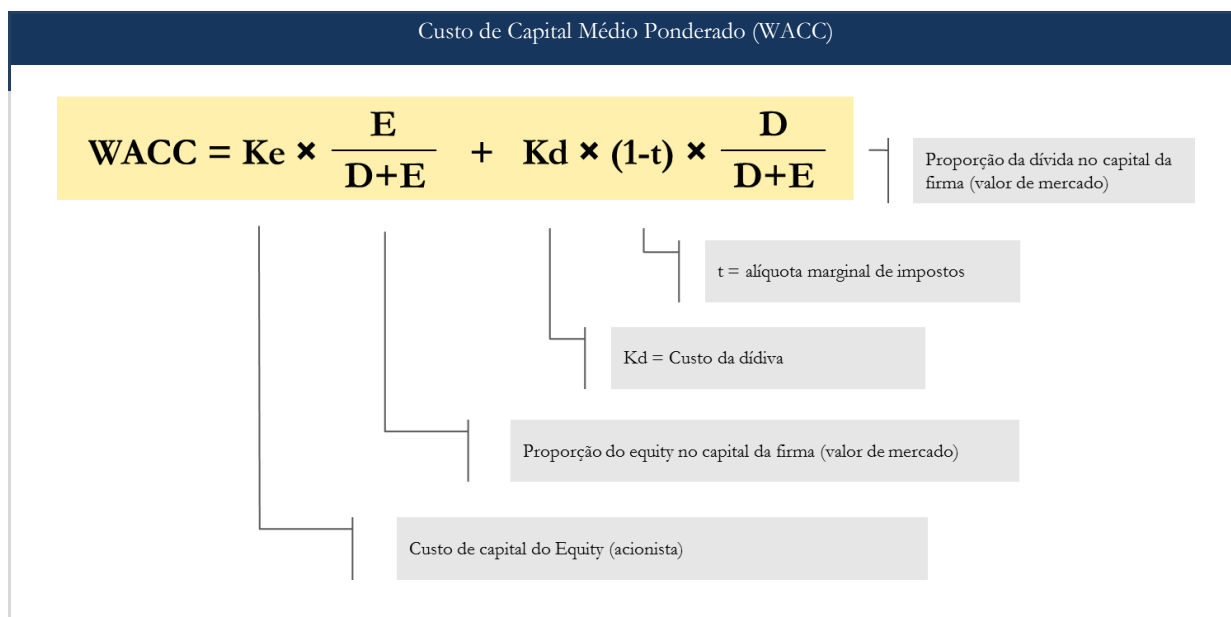
<p>Lucro líquido                  (+) Depreciação                  (-) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro                  (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais                  (+) Benefício Fiscal</p> <p><b>(A) Fluxo de caixa das operações</b>                  (+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto</p> <p><b>(B) Fluxo de caixa dos investimentos</b>                  (+) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) da reserva dos financiamentos                  (+/-) Aumento / (redução) dos empréstimos</p> <p><b>(C) Fluxo de caixa financeiro c/ terceiros</b>                  (-) Receita financeira s/ caixa                  (+/-) Ajustes impostos sobre receita financeira</p> <p><b>(D) Exclusão da receita financeira sobre caixa (exceto conta reserva)</b>  <b>A+B+C+D = Fluxo de caixa livre do acionista (FCFE)</b></p>
---

(composição do FCFE – método indireto)

### 6.5 Custo de Capital

Utilizamos o método CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) para calcular o custo de capital próprio. O CAPM é amplamente adotado e aceito pela comunidade financeira mundial. Os parâmetros de cálculo do custo de capital pelo CAPM serão detalhados na seção 7. As fórmulas são apresentadas a seguir.





O custo de capital é calculado sob a perspectiva de um investidor diversificado, e o risco considerado é o risco adicionado pelo ativo a uma carteira de mercado diversificada.

É importante ressaltar que neste relatório reportamos o custo de capital próprio (Ke) e o custo médio ponderado de capital (WACC) em moeda real, isto é, descontada a inflação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$K_{e_{real}} = \frac{(1 + K_{e_{nominal}})}{(1 + perspectiva\ de\ inflação\ futura)} - 1$$

$$WACC_{real} = \frac{(1 + WACC_{nominal})}{(1 + perspectiva\ de\ inflação\ futura)} - 1$$

Como checagem adicional, observamos também as estimativas de custo de capital próprio (Ke) e custo médio ponderado de capital (WACC) aplicadas por analistas de mercado que cobrem ações de empresas de concessões de infraestrutura de transportes listadas em bolsa.

### 6.6 Data base de apresentação da valoração

Apresentaremos a valoração na data base de 30/Junho/2016.

### 6.7 Data de corte das informações

Estamos utilizando todas as informações mais recentes disponibilizadas sobre o ativo até a data-base deste trabalho. Utilizamos os demonstrativos financeiros disponibilizados até esta data, referentes ao fechamento de 30/Junho/2016.

### 6.8 Prêmio de controle

Este trabalho apresenta o valor puro de Viracopos, sem nenhum prêmio de controle atribuído.



Prêmio de controle é a diferença entre o valor percebido entre o bloco de controle e o bloco não controlador, quando medidos relativamente por ação. Ele mensura o valor percebido pelo controle das atividades da empresa. Como tanto as ações dentro e fora do bloco de controle rendem os mesmos dividendos, a razão desta valorização adicional advém da possibilidade de melhorar as perspectivas futuras da empresa através de seu controle.

Quatro pontos são essenciais para se entender o prêmio de controle: a) ele depende do potencial de melhorias e quão bem gerenciada a empresa está; b) ele depende do comprador; c) ele é uma expectativa; d) ele é negocial.

Ele depende do potencial de melhorias, pois o controle tem valor no limite em que mudanças nas ações da empresa tragam melhores resultados. Ele depende do comprador, pois tal potencial de melhorias varia de acordo com sua capacidade gerencial e financeira e com eventuais sinergias. Ele é uma expectativa porque o prêmio é pago antes da ocorrência de tais melhorias, e, portanto reflete a avaliação do comprador do potencial de tais melhorias. Ele é negocial, pois o quanto desta expectativa de melhorias será capturada pelo comprador ou pelos vendedores depende da posição e capacidade negocial de cada um.

Visto desta forma, é natural que os prêmios de controle observados no mercado apresentem uma grande faixa de variação. Diversos estudos apresentam tais estatísticas, e observam extremos variarem entre zero e mais que o dobro. Estudo de Hanouna et al, com uma amostra de 9.566 aquisições internacionais entre os anos 1986 e 2000, encontrou uma mediana de 30% pago como prêmio de controle<sup>1</sup>.

A UTC faz parte do bloco de controle de Viracopos. Contudo, entendemos que a gestão atual já é eficiente, e não entramos no mérito de eventuais transações futuras. Assim, a valoração aqui apresentada já considera a operação eficiente da companhia e, portanto, não se aplica qualquer majoração no valor encontrado devido à participação no controle.

## 6.9 Desconto por falta de liquidez

Não consideramos nenhum desconto por falta de liquidez ou prêmio adicional no custo de capital por falta de liquidez. Ativos sem liquidez (por exemplo, com papéis facilmente negociados em bolsa) são tipicamente negociados com um desconto sobre papéis similares com liquidez (veja anexos para referências).

Contudo, devido à finalidade deste trabalho, não aplicamos nenhum desconto na valoração pelo efeito de liquidez.

---

<sup>1</sup> Hanouna, Paul and Sarin, Atulya and Shapiro, Alan C., Value of Corporate Control: Some International Evidence (2001). USC Finance & Business Econ. Working Paper No. 01-4.

## 7 CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL

### 7.1 CAPM

Utilizamos a metodologia CAPM (Modelo de Precificação de Ativos de Capital, da sigla em inglês) para estimar o custo de capital de cada ativo. Sobre o CAPM base, aplicamos prêmios adicionais para riscos não capturados pelo modelo.

#### Amostra de empresas para Beta:

Observamos o beta de uma amostra de empresas comparáveis. Utilizamos como ativos comparáveis empresas de concessões de aeroportos e operadores aeroportuários atuantes no mercado internacional. Como referência adicional, analisamos os betas de empresas brasileiras de concessões rodoviárias. Em geral, nas duas modalidades o concessionário se remunera pela arrecadação da tarifa cobrada dos usuários, além de eventuais receitas acessórias atreladas ao projeto; os principais ativos tem baixa liquidez e são negócios intensivos em capital, de forma que podem ser consideradas comparáveis. Além disso, os betas das concessões rodoviárias brasileiras servem de balizador para os valores encontrados de betas da amostra de aeroportos internacionais.

#### $\beta$ Desalavancado

Consideramos o beta desalavancado de **0,69**, conforme média e mediana de operadores aeroportuários internacionais. Os dados das empresas do setor estão listados a seguir:

	Unleveraged Beta 60M
Korea Airport Service Co., Ltd.	0,82
Shenzhen Airport Co., Ltd.	1,20
Japan Airport Terminal Co., Ltd.	1,08
Xiamen International Airport Co., Ltd.	0,98
Malaysia Airports Holdings Bhd	0,94
Guangzhou Baiyun International Airport Co., Ltd.	0,91
Beijing Capital International Airport Co., Ltd.	0,22
Shanghai International Airport Co., Ltd.	0,93
Auckland International Airport Ltd.	0,90
Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V.	0,48
Grupo Aeroportuario Del Pacifico, S.A. de C.V.	0,65
Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A. de C.V.	0,69
Sydney Airport Holdings	0,38
Københavns Lufthavne A/S	0,29
Aeroports de Paris Societe Anonyme	0,45
Flughafen Wien AG	0,35
Fraport AG	0,45
Flughafen Zuerich AG	0,69
<b>Mediana</b>	<b>0,69</b>
<b>Média</b>	<b>0,69</b>

Fonte: Infinancials ago/2016

## Relação Dívida/Equity

Como a relação de capital de uma concessão é muito variável no tempo – a dívida no início do projeto começa em zero, alcança seu ponto máximo na fase inicial de operação e volta a cair para zero antes do final da concessão – não podemos utilizar a relação de capital atual, e sim sua média efetiva ao longo do tempo.

Aplicamos a relação dívida/*equity* efetiva do ativo, observando a relação que resulta na convergência das valorações entre FCF@WACC (fluxo de caixa da firma descontado pelo custo médio ponderado de capital da firma) e FCFE@Ke (fluxo de caixa do acionista descontado pelo custo próprio de capital).

A relação dívida/*equity* efetiva encontrada foi de **48,28%**

## Taxa de imposto marginal

Como simplificação, aplicamos a taxa de Imposto de Renda e Contribuição Social de **34,00%**.

## Taxa livre de risco

Utilizamos o valor líquido de impostos (considerando alíquota de 15%) dos títulos IPCA+ Compra com vencimento em 2024 do Tesouro Brasileiro, de **11,01% a.a.**

## Prêmio de risco de mercado

Utilizamos um valor de referência de **5,00%**, consistente com estudos internacionais. Por exemplo, a média geométrica histórica (1928-2013) entre S&P 500 e *US T-Bonds* é de 4,60%.

## Prêmio adicional para novos ativos *greenfield*

Utilizamos prêmio *greenfield* de **2,50%**, ponderado pela participação do negócio *greenfield* (desenvolvimento imobiliário) no valor total<sup>2</sup>, de cerca de 1/3, resultado em 0,83%. Nos baseamos nas seguintes referências:

- i. Prêmio *greenfield* estimado no estudo de Muriel Atias (BNP Paribas) and Franck Bancel (ESCP Europe). O estudo, apesar de escopo e amostra restritos, identificou um prêmio *greenfield* entre 1,5%-2,5%.
- ii. Prêmio *greenfield* aplicado em precificação de ações por analistas de corretoras: Observamos um prêmio entre 0,5%-1,0% para descontar o fluxo proveniente de projetos futuros ainda não desenvolvidos, aplicado por analistas de corretoras cobrindo ações de empresas do setor elétrico, como Renova e da CPFL Energia, que apesar de atuarem em outro setor, tem como principais ativos concessões com baixa liquidez, são negócios intensivos em capital e enfrentam questões regulatórias e políticas significativas.

## Inflação R\$

Para a inflação brasileira, consideramos a expectativa de longo prazo do IPCA em **5,79%** ao ano, calculada a partir da diferença entre títulos do governo Brasileiro com e sem indexação ao IPCA com vencimentos próximos. Este valor também está totalmente alinhado com a projeção macroeconômica utilizada no *valuation*.

## Resultados

---

<sup>2</sup> Estimativa aproximada, uma vez que não há orçamentos separados entre os investimentos no negócio aeroportuário e no desenvolvimento imobiliário.

Através desta metodologia, encontramos um valor para o custo de capital de **10,06% a.a. real**.

### **Observação a metodologia adotada**

Utilizamos a metodologia CAPM, conforme mencionado acima, que é aceita mundialmente para cálculo do custo de capital. Porém, não levamos em consideração o custo de oportunidade de outros projetos de riscos similares a Viracopos na atual conjuntura econômica, uma vez que não há referências de mercado publicamente disponíveis e diretamente comparáveis no momento.

## **8 INFORMAÇÕES E PREMISSAS UTILIZADAS NA VALORAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**

---

Apresentamos nesta seção as principais premissas de receitas, custos, despesas, investimentos e tributação considerados para elaborar as projeções financeiras de fluxo de caixa.

O conjunto completo de dados recebidos e utilizados neste trabalho encontra-se disponível em meio eletrônico e foi fornecido como parte integrante deste trabalho.

### **8.1 Definições de metodologia específicas do fluxo de caixa descontado**

#### **Estimativa do Fluxo de Caixa futuro**

Elaboramos um modelo econômico-financeiro de projeção dos resultados para o Aeroporto de Viracopos. Este modelo calcula os diferentes parâmetros econômico-financeiros dos ativos (ex: Receita, Custos, Investimentos, etc.) a partir de um conjunto de premissas e as regras contábeis, tributárias e contratuais aplicáveis.

Projetamos os resultados em valores nominais na moeda funcional (R\$), de forma a capturar todos os efeitos da inflação sobre depreciação, créditos e débitos fiscais, dívidas e outros instrumentos não indexados à inflação. Aplicamos sobre preços e custos os indexadores previstos em contratos. O fluxo de caixa nominal de cada ativo é deflacionado por IPCA de forma a chegarmos ao fluxo de caixa em moeda real, sobre o qual aplicamos a taxa de desconto real.

Utilizamos periodicidade mensal para as projeções, por entendermos ser menos sujeito a distorções de efeitos concentrados em início ou final de ano, especialmente para o fluxo dos primeiros anos. O período de projeção foi determinado para englobar todo o período de concessão do ativo.

As premissas utilizadas são detalhadas a partir da seção 8.2 deste Laudo.

#### **Concessões**

Este trabalho atribui valor apenas para a concessão existente, e não considera nenhum valor para novas concessões ou extensões. Consideramos unicamente o que está previsto no atual contrato de concessão existente, em demais autorizações ou determinações já emitidas pelo órgão regulador, além das possibilidades de exploração de receitas assessórias dentro da concessão vigente.

#### **Contingências**

Incorporamos na valoração os ativos e passivos informados no balanço auditado de 30/Jun/2016. Não consideramos potenciais contingências, ativas ou passivas, que não estejam provisionadas ou de alguma forma refletidas no balanço.

### **8.2 Documentos recebidos e demais fontes utilizadas nesta avaliação**

Utilizamos os seguintes documentos e planilhas sobre os quais realizamos nossa avaliação econômico-financeira:

- Demonstrações financeiras auditadas em 31/Jun/2016 de Viracopos
- Demonstrações financeiras auditadas de 2012 a 2015 da Viracopos
- Relatório da Administração de 2012 a 2015
- Contrato de Concessão de Viracopos
- Relatório de demanda na NACO, data base Abr/2016
- Descritivo dos Financiamentos
- Modelo financeiro de referência Itaú
- Masterplan Real Estate elaborado pela Urban System
- Info Memo de Viracopos elaborado pelo Bradesco BBI, Santander e Itaú BBA em Jul/2015

Também tivemos discussões com gestores da UTC e Viracopos, nas quais recebemos informações e perspectivas sobre os ativos em questão, e da estrutura societária do grupo.

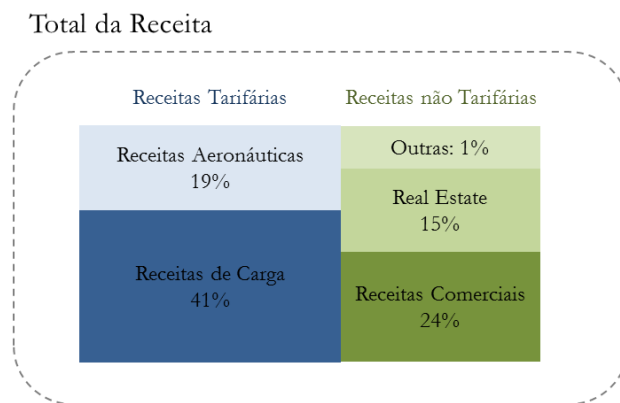
### 8.3 Principais Premissas Utilizadas

#### i. Período de projeção

O período de projeção financeira é até julho de 2042, data fim da concessão.

#### ii. Receitas

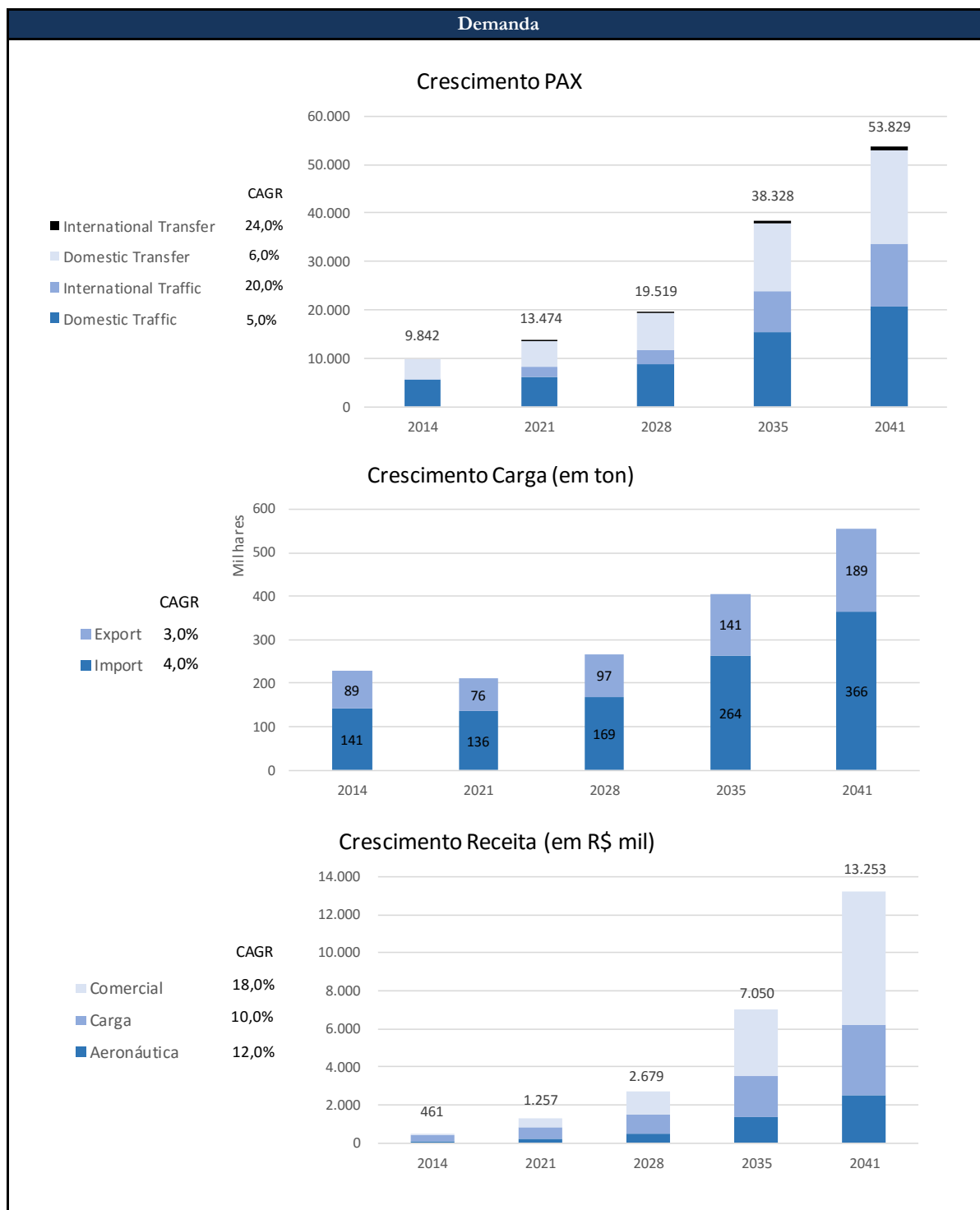
As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:



As Receitas Tarifárias são aquelas relacionadas diretamente à operação do aeroporto, consistindo em taxas incidentes tanto sobre passageiros quanto aeronaves, bem como ao transporte de carga. São determinadas diretamente através da demanda projetada e de tarifas pré-estabelecidas. Consideramos as projeções de demanda estipuladas no estudo “Update Air Traffic Forecast” da NACO, realizado para Viracopos, com data base abril/2016.

As Receitas não Tarifárias são aquelas relacionadas a negócios paralelos à operação aeroportuária e consistem, entre outros, de receitas de alimentação, lojas, estacionamento e aluguéis de terreno pertencentes ao aeroporto. Elas são definidas de acordo com a demanda por tais serviços e ticket médio estipulado para cada um deles. Consideramos projeção de demanda segundo estudo da NACO e ticket médio consistente com média histórica ou *benchmark* de mercado.

De acordo com o estudo, a evolução e crescimento da demanda relacionada a número de passageiros, carga e receita é como segue:



A seguir apresentamos o detalhamento dos diferentes tipos de receitas, bem como os drivers de crescimento que afetam sua ordem de grandeza e as tarifas/ticket médios utilizados para cada uma delas.

**1. Receitas Tarifárias**  
**a. Receitas Aeronáuticas**

As tarifas de embarque, conexão, pouso e permanência de aeronaves (pátio de manobras e área de estadia) são previstas no Anexo 4 do Contrato de Concessão e sofrem reajuste pelo IPCA. Os

valores reajustados em Jul/2015 foram estabelecidos pela Decisão nº80 de 9 de Jul/2015, conforme a seguir:

Receitas Aeronáuticas	Driver	Tarifa
Embarque	- #Pax Doméstico (Arrival/Departure) - #Pax Internacional (Arrival/Departure)	- R\$ 19,02/pax doméstico - R\$ 33,66/pax internacional
Conexão	- #Pax Doméstico - #Pax Internacional	- R\$ 8,76/pax doméstico - R\$ 8,76/pax internacional
Pouso	- Peso Doméstico - Peso Internacional	- R\$ 5,95/ton doméstico - R\$ 15,88/ton internacional
Pátio de Manobras	- Peso/hora Doméstico - Peso/hora Internacional	- R\$ 1,18/ton/hora doméstico - R\$ 3,17/ton/hora internacional
Área de estadia	- Peso/hora Doméstico - Peso/hora Internacional - # de aeronaves estacionadas	- R\$ 0,25/ton/hora doméstico - R\$ 0,65/ton/hora internacional

## b. Receitas de Carga

Receitas de Carga	Driver	Tarifa
Carga	- Carga de Importação (ton) - Carga de Exportação (1,4% da importação) - Courier, correio e outros (3,5% da importação)	Premissa anual em R\$/ton
Serviços Relacionados	- Volume de voos - Variação anual da tarifa de carga	Premissa em R\$ mil

## 2. Receitas não Tarifárias

### a. Receitas Comerciais

Receitas Comerciais	Quebra da Receita	Driver	Ticket Médio
Estacionamento Pax	1. Veículos Pax 2. Mensalistas 3. Estacionamento Longo Prazo	1. # pax arrival/departure 2. # pax arrival/departure 3. # pax arrival/departure	1. R\$ 46 em 2016, com crescimento de 2% a.a ajustado por IPCA 2. R\$ 140 em 2015 ajustado por IPCA 3. R\$ 17 em 2016, com crescimento de 2% a.a ajustado por IPCA
Duty Free	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax internacional 2. sem driver	1. 15% de R\$ 115/passageiro, com curva de crescimento. 2. R\$ 7,9 MM em 2016, ajustado por IPCA
Duty Paid Doméstico	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax doméstico 2. sem driver	1. 15% de R\$ 4,50/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 8,0 MM em 2016, ajustado por IPCA
Duty Paid Internacional	Receita Variável	# pax internacional	15% de R\$ 7,02/passageiro, com curva de crescimento.
Alimentação Airside	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax departure 2. sem driver	1. 15% de R\$ 5,00/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 6,9 MM em 2016, ajustado por IPCA
Alimentação Landside	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax arrival/departure 2. sem driver	1. 15% de R\$ 3,00/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 8,6 MM em 2016, ajustado por IPCA
Publicidade	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax total 2. sem driver	1. 30% de R\$ 2,70/passageiro, com curva de crescimento. 2. R\$ 4,2 MM em 2016, ajustado por IPCA
Check-in	Receita Variável	# pax departure	R\$ 0,85/passageiro, com curva de crescimento.
Outras	Receita Variável	Receitas Comerciais ex Outras	% decrescente do total de Receitas Comerciais excluindo Outras.

## b. Real Estate

As receitas referentes a real estate estão relacionadas a aluguel de terreno e são calculadas através da área alugada multiplicada pelo preço de aluguel em R\$/m<sup>2</sup>, considerando a data inicial a partir da qual a área estará disponível.



### c. Outras

Receitas	Driver	Ticket
Abastecimento	- # de pousos - % da Receita: 1,10% - % de aeronaves abastecidas: 17,00%	% aplicado sobre o ticket de R\$ 45,00/pouso
Outras		R\$ 38,05 ajustado por IPCA.

### iii. Custos e Despesas

A projeção dos custos e despesas foi elaborada de modo que a evolução de certos indicadores tendesse ao final da concessão para os valores observados em *benchmarks* de aeroportos comparáveis.

Consideramos como indicadores base para tal ajuste a relação Opex/WLU e a margem EBITDA. Os indicadores de suporte são: (i) Custo de pessoal/WLU; (ii) # funcionários/WLU; (iii) Custo de pessoal/# de funcionários.

#### **Benchmark Indicadores de Custo**

Para o indicador Opex/WLU observamos amostras de países desenvolvidos e emergentes, e as respectivas estatísticas do 1º ao 3º quartil. Consideramos que por estar em um mercado emergente, os indicadores de Viracopos devem ser balizados pela amostra de empresas comparáveis dos países emergentes, sendo que utilizamos os valores do 2º quartil por serem intermediários, e não representarem extremos da faixa observada.

Complementarmente, sobre o Opex realizamos um ajuste PPP (*Power Purchase parity*), de forma a melhorar a comparabilidade com benchmarks de países desenvolvidos. Esse ajuste nos permite comparar os indicadores de Viracopos a empresas da amostra de países desenvolvidos.

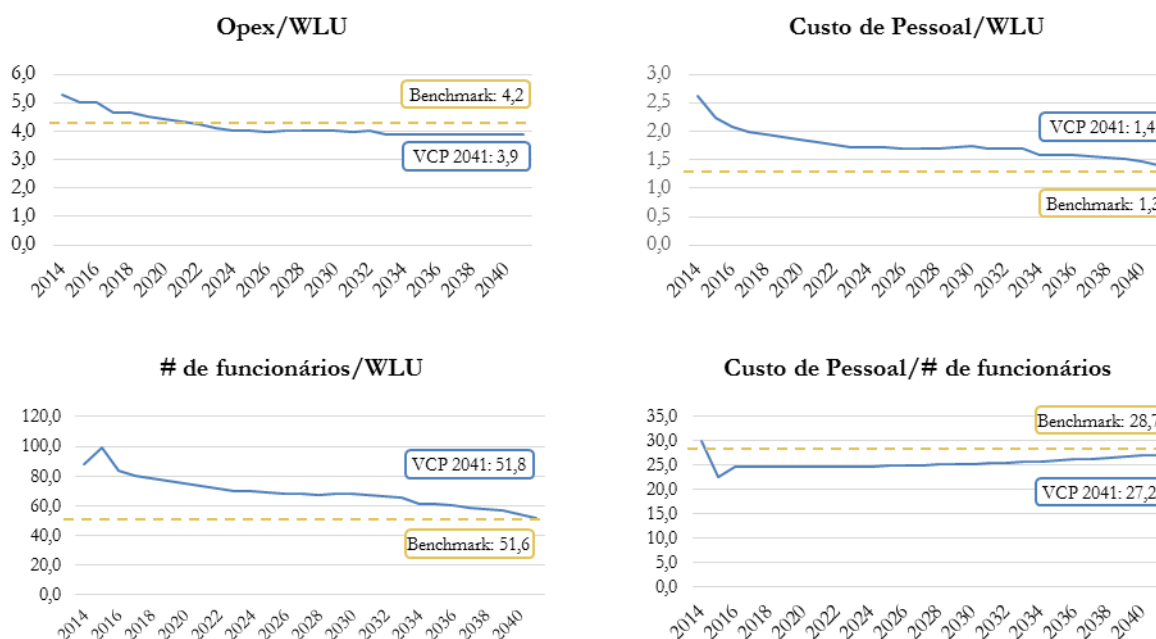
A seguir apresentamos os indicadores das amostras analisadas. Os valores comparáveis à Viracopos estão marcados em azul:

	Amostra Países Desenvolvidos			Amostra Países Emergentes		
	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil
Opex/WLU	4,10	<b>6,00</b>	8,43	3,30	<b>4,20</b>	4,60
Custo de Pessoal/WLU	1,10	1,90	3,50	0,90	<b>1,30</b>	1,70
# funcionários/WLU	20,10	36,80	55,80	42,00	<b>51,60</b>	62,40
Custo de Pessoal/# funcionários	42,40	63,80	86,00	18,80	<b>28,70</b>	29,40

Fontes: Thomson Reuters; The Wall Street Journal; Secretaria de Aviação Civil

### Evolução dos Indicadores Ajustados

A seguir pode ser visualizada a evolução dos indicadores selecionados de Viracopos, bem como um comparativo dos valores encontrados ao fim da concessão com o *benchmark* apresentado. O *benchmark* representa a mediana da amostra comparável. Em todos os *benchmarks*, nossa projeção fica em torno da mediana da amostra, em alguns ligeiramente mais otimista (OPEX/WLU, Custo de pessoal/número de funcionários) e em outros ligeiramente mais conservador (OPEX/WLU com ajuste PPP, Custo de pessoal/WLU e Número de funcionários/WLU).

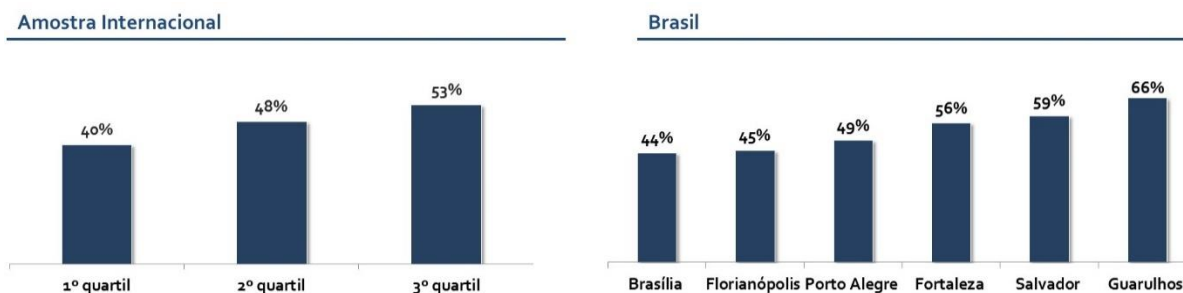


Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

	Amostra Países Desenvolvidos mediana	Opex Viracopos	Amostra Países Emergentes mediana
Opex/WLU		3,9	4,2
Opex/WLU com ajuste PPP	6,0	6,1 (ajuste PPP)	

### Benchmark Margem EBITDA

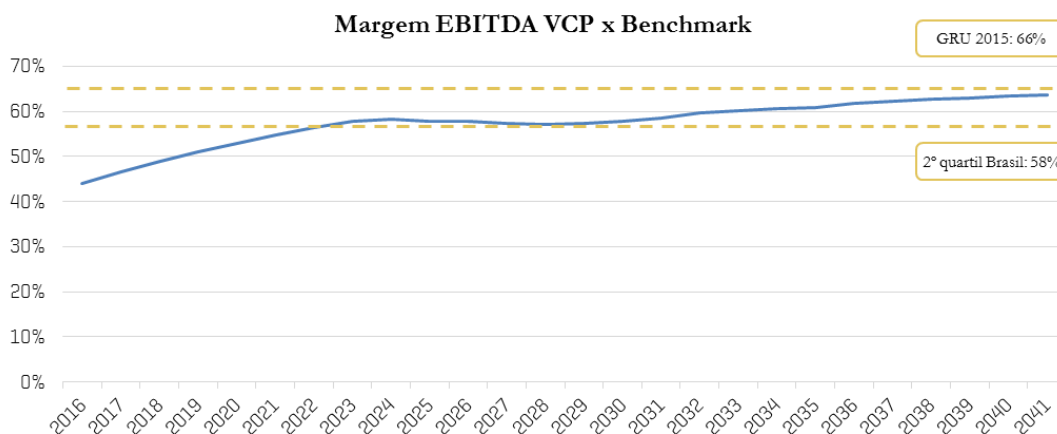
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



Fontes: Thomson Reuters; The Wall Street Journal; Secretaria de Aviação Civil

### Evolução Margem EBITDA

Ao realizar os ajustes nas premissas e indicadores de custos, observamos a evolução da margem EBITDA de Viracopos, de forma a validar sua congruência com a amostra de empresas comparáveis e com as perspectivas de crescimento. Esta margem é intermediária aos valores encontrados para Guarulhos em 2015 e para o 2º quartil (mediana) da amostra brasileira, ficando inferior ou igual à mediana até o segundo terço da concessão e então crescendo para próximo do patamar atual de Guarulhos.



#### iv. Tributos

A concessão opera através do regime de Lucro Real, reportamos abaixo os impostos e as premissas consideradas:

Impostos	Alíquota	Comentários
PIS/COFINS	9,25%	Recuperação de Pis/Cofins sobre os custos excluindo seguros e custo de construção. Considerou-se a recuperação de Pis sobre Outorga fixa, conforme nota técnica da Gerência de Contabilidade de Viracopos (GECOM)
ISS	5%	Somente as receitas com Aeronáutica e Carga incidem ISS.
IR/CS	IR: 25% CS: 9%	Adições e Exclusões no Lalur referente a outorga e margem de construção.

#### v. Investimentos

Consideramos o valor e cronograma dos investimentos reportados no modelo financeiro de referência fornecido pela UTC a partir de 2016, os quais totalizam R\$ 2,638 bilhões em termos

reais, na data base de julho de 2015. Sobre este valor aplica-se o reajuste inflacionário pelo índice IPCA.

	Valores em termos reais
Obra Civil	R\$ 2.232.992 mil
Máquinas e Equipamentos	R\$ 405.354 mil
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.638.347 mil</b>

Consideramos a recuperação de PIS/COFINS sobre os investimentos na alíquota de 9,25%. O aproveitamento dos créditos referente aos investimentos com máquinas e equipamentos é feito de forma imediata, já a forma de aproveitamento dos créditos oriundos das obras civis é feita em 1/24 avos. Portanto, vale ressaltar que houve mudança na legislação na forma de aproveitamento dos créditos com obras civis, o qual passou a ser pelo prazo da amortização. Contudo, alterações tributárias geram reequilíbrio econômico-financeiro conforme “capítulo V – alocação dos riscos” do contrato de concessão. Para fins do *valuation*, estamos considerando a legislação em vigor na data do leilão, ou seja, consideramos o prazo de 1/24 avos.

#### vi. Financiamentos

Projetamos as dívidas atuais na data base Jun/2016, conforme contratos de financiamentos descritos nas Demonstrações Financeiras, e as dívidas a serem captadas representam 70% dos investimentos projetados, a um custo de TJLP +4,90% a.a com base na referência nas condições das dívidas captadas recentemente. Seguem premissas utilizadas:

Valores em R\$ milhões	Saldo Devedor (Jun/2016)	Custo
Crédito Direto - A	R\$ 1.082.277	TJLP + 2,88%
Crédito direto - B	R\$ 139.600	IPCA + TR BNDES + 2,88% a.a
Crédito indireto - A	R\$ 275.881	TJLP + 3,90% a.a
Crédito indireto - B	R\$ 37.709	IPCA + TR BNDES + 3,90% a.a
Crédito Suplem. Direto - A	R\$ 174.539	IPCA + TR BNDES + 3,43% a.a
Crédito Suplem. Direto - B	R\$ 108.389	IPCA + TR BNDES + 3,43% a.a
Crédito Suplem. Direto - C	R\$ 53.938	TPJL + 3,43%
Crédito Suplem. Direto - D	R\$ 90.781	IPCA + TR BNDES + 3,43%
Crédito Suplem. Direto - E	R\$ 6.669	TPJL + 3,43%
Crédito Suplem. Direto - F	R\$ 2.038	IPCA + TR BNDES + 3,43% a.a
Crédito Suplem. indireto - A	R\$ 38.134	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - B	R\$ 23.232	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - C	R\$ 13.224	TJLP + 4,90%
Crédito Suplem. indireto - D	R\$ 27.423	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - E	R\$ 1.610	TJLP + 4,90%
Crédito Suplem. indireto - F	R\$ 596	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Debêntures	R\$ 453.336	IPCA + 8,79%
Custo de captação dos empréstimos	-R\$ 56.186	
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.473.200</b>	

As dívidas BNDES indexadas a TJLP e as debêntures exigem a constituição da conta reserva para os próximos três meses do serviço da dívida. Com relação ao *covenant*, o BNDES exige que o índice de capitalização se mantenha maior ou igual a 25%, nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{Índice de capitalização} = \frac{\text{Patrimônio Líquido} + \text{Outorga do passivo} - \text{Outorga do ativo}}{\text{Ativo Total} - \text{Outorga do Passivo}}$$

### vii. Outorga

A concessionária se obriga a pagar a União a parcela anual da outorga fixa e outorga variável. A parcela fixa corresponde a divisão do valor da outorga total de R\$ 3.821,0 bilhões pelo prazo de vigência do contrato (30 anos), este valor corresponde a R\$ 127,4 milhões devendo ser pago a partir do 12º mês, contado da data de eficácia do Contrato, sendo as demais parcelas pagas a cada 12 meses subsequentes, reajustada pelo IPCA. A parcela anual da outorga variável corresponde a 5% sobre a totalidade da Receita Bruta.

Conforme contrato de Cessão Fiduciária, Administração de contas e Constituição de Reserva, faz-se necessário uma provisão mensal do valor da outorga fixa para se ter o valor devido dois meses antes do pagamento, conforme a seguir:

Data de verificação	% da Outorga Fixa
Janeiro	57,0%
Fevereiro	67,5%
Março	78,2%
Abril	89,1%
Maio	100,0%
Junho	100,0%
Julho	100,0%
Agosto	7,9%
Setembro	17,0%
Outubro	26,6%
Novembro	36,5%
Dezembro	46,7%

Em relação a outorga variável, a provisão de 100% do valor é feita 2 meses que antecedem o pagamento. O mês pagamento da outorga variável é maio, ou seja, em março faz-se necessário a provisão do valor integral a ser pago em maio.

### viii. Projeções Macroeconômicas

Utilizamos as projeções de índices macroeconômicos do boletim Focus de 29/07/2016 para os indicadores de IPCA e CDI e projeções do Itaú para a TJLP.

		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
<b>Inflação</b>														
IPCA	% a.a.	7,26%	5,27%	4,82%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%
<b>Taxas de Juros</b>														
TJLP	% a.a.	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
CDI	% a.a.	13,75%	11,15%	10,38%	10,25%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%

## 9 VALORAÇÃO PELO MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

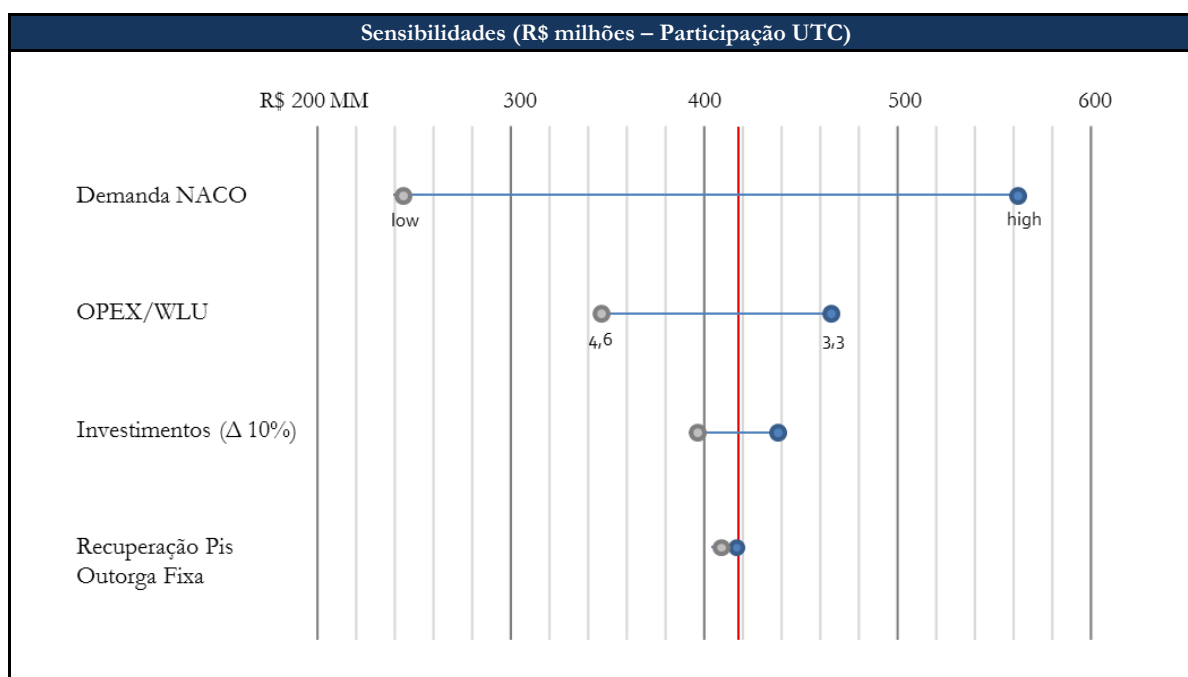
### 9.1 Resultados

Indicamos o valor de Viracopos dentro da faixa de custo de capital estimada como válida. Os valores tem data-base de 30/Jun/2016.

Valor de Viracopos, método FCFE

Custo de Capital do Acionista	Valor Viracopos (100%) (R\$ milhões)	Valor Participação UTC (22,95%) (R\$ milhões)
10,06% a.a. real	1.825	419

### 9.2 Análises de Sensibilidade



Vale ressaltar que não foi possível sensibilizar, de forma precisa, o quanto Real Estate representa na avaliação. Para fazer esta análise seria necessário o rateio dos investimentos totais destinados a Real Estate, porém esta informação é de difícil estimativa pela Companhia, uma vez que os orçamentos realizados consideram o conjunto das obras.

## 10 ANÁLISE DE RISCOS

---

Existem diversos riscos relacionados aos ativos analisados, muitos dos quais são abordados quantitativamente ou qualitativamente neste estudo. A valoração aqui apresentada e as análises quantitativa e qualitativa de riscos foram baseadas nas informações disponibilizadas pela UTC/Viracopos e pelo conhecimento geral do setor de infraestrutura de transportes. O leitor deve estar ciente que não é possível ser exaustivo em relação ao conjunto dos riscos, bem como da magnitude potencial de cada.

Cada premissa apresentada neste estudo pode se realizar de maneira mais positiva ou negativa do que considerada para a valoração. Também podem ocorrer eventos não previstos neste trabalho que venham a impactar o valor do negócio, mas que, justamente por serem desconhecidos no presente momento, não foram analisados ou citados.

De forma geral, alguns riscos podem ser tanto negativos quanto positivos (ex: operacionais, investimentos, financeiros). Outros tendem a ser puramente negativos, com pouco espaço para *upsides*, como por exemplo, riscos regulatórios e governamentais.

Apresentamos a seguir uma síntese dos principais riscos identificados relacionados ao negócio de Viracopos, sem intenção de sermos exaustivos. O impacto quantitativo de alguns deles pode ser visto na seção 9.2.

### 10.1 Multa

Conforme nota divulgada em 27 de maio de 2014, a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) decidiu, em primeira instância, pela aplicação de multa de R\$ 95,05 milhões ao Aeroporto de Viracopos, por deixar de cumprir o prazo de entrega das ampliações contratuais previstas no primeiro ciclo de investimentos (FASE I-B).

Conforme mencionado nas demonstrações financeiras de Viracopos, a concessionária apresentou sua defesa em 18 de agosto de 2014, que permanece sob análise da ANAC.

Até a data de elaboração deste laudo, nenhuma penalidade foi imposta à Companhia e não há provisões em seu balanço patrimonial.

O impacto desta multa não faz parte do escopo de avaliação deste laudo e não foi analisada aqui.

### 10.2 Riscos operacionais: Demanda

As receitas da companhia dependem diretamente ou indiretamente do fluxo de passageiros e aeronaves. As projeções de demanda foram realizadas pela NACO - Netherlands Airport Consultants, firma bem conceituada e especializada no setor. Contudo, estas projeções dependem em parte de expectativas sobre fatores fora do controle da companhia. Notadamente, o PIB (Produto Interno Bruto) do Brasil e de países chave são fatores importantes.

Fatores políticos e sociais também podem influenciar a demanda. Podemos citar como exemplo a utilização de meios de transporte substitutos; mudanças de hábitos na população ou problemas na região.

Assim, apesar do estudo bem embasado, a demanda efetiva pode variar significativamente em relação ao projetado.



Novos aeroportos na região de influência de Viracopos (por exemplo, Novo Aeroporto de São Paulo) ou mudanças estruturais na infraestrutura de transporte em Campinas (por exemplo, implantação do Trem Bala) foram considerados no estudo da NACO e podem alterar drasticamente a demanda prevista. Há previsão no contrato de reequilíbrio econômico-financeiro da concessão por fatores como estes; contudo tal reequilíbrio depende de uma negociação complexa com o poder concedente.

A demanda prevista também depende da exaustão de capacidade dos aeroportos de Congonhas e Guarulhos; que pode ocorrer de forma diferente do previsto.

### **10.3 Riscos operacionais: Receitas**

Algumas receitas aeronáuticas e de carga dependem de certas premissas sobre o perfil de utilização do aeroporto (por exemplo, tempo de estadia da aeronave), premissas que podem não se configurar em linha com o previsto.

### **10.4 Riscos operacionais: Receitas acessórias**

A projeção considera um grande crescimento nas receitas acessórias. De fato, existe muito espaço para tal crescimento. Contudo, há sempre o risco de tal crescimento não se configurar na magnitude postulada.

A receita acessória possui um fator duplo de risco: ela depende da demanda (número de passageiros que circula pelo aeroporto) e do gasto de cada passageiro na área comercial do aeroporto, sendo que este último depende de novas instalações comerciais e expansões das existentes.

Mudanças em hábitos de consumo, mudanças no perfil dos passageiros, problemas com a expansão e inauguração das instalações comerciais e perfil inadequado de lojas podem afetar adversamente os resultados projetados.

### **10.5 Riscos operacionais: Custos e despesas**

Apesar do alinhamento dos custos e despesas projetados neste laudo com referências nacionais e internacionais, tais níveis de gastos dependem de ganhos expressivos de escala e eficiência em relação à situação atual. Algumas destas considerações podem não se confirmar. Operações de infraestrutura de transportes são atividades complexas, e estão sujeitas a eventos fora de controle da empresa, como acidentes, falhas em equipamentos, catástrofes, eventos meteorológicos adversos, disputas trabalhistas, pressão de custos na cadeia de fornecimento, entre outros fatores.

### **10.6 Riscos de investimento**

A companhia ainda precisa realizar volumosos investimentos no aeroporto, em função das demandas contratuais estabelecidas. O gasto efetivo pode variar em relação ao orçamento, em função de diversos fatores, alguns fora do controle da empresa, como por exemplo: gastos não previstos; descasamentos de indicadores macroeconômicos; atrasos; dificuldades para obtenção de licenças e, em caso extremo, a inviabilização da construção. Estes riscos estão presentes na

expansão requerida dos terminais (em menor grau) e nas novas construções previstas ao redor do aeroporto (em maior grau).

No mais, eventos operacionais adversos podem levar a companhia a ter que fazer reinvestimentos extraordinários, como por exemplo, devido à problemas operacionais ou acidentes.

Além dos investimentos necessários para cumprir os requisitos da concessão, Viracopos pode optar realizar novos investimentos que falhem em atingir o retorno esperado. Isto inclui novos planos de expansão ou novas atividades acessórias ao redor do aeroporto que ainda não estão sendo consideradas hoje.

## **10.7 Desenvolvimento imobiliário**

Uma parte significativa das receitas futuras vem do desenvolvimento imobiliário proposto. Há um plano de desenvolvimento ambicioso elaborado junto com a consultoria Urban Systems para uma área de cerca de 4 km<sup>2</sup> nas intermediações do aeroporto. Há outros aeroportos ao redor do mundo com área adjacente utilizável que conseguiram receitas robustas de desenvolvimento imobiliário. Contudo, há sempre o risco de tal desenvolvimento encontrar impeditivos (problemas com licenças, autorizações) ou possuir uma demanda de mercado menor que a esperada.

## **10.8 Riscos regulatórios, jurídicos e governamentais**

O setor de infraestrutura de transportes é fortemente regulamentado, o que aumenta o peso das decisões do setor público sobre o valor do negócio, em particular da esfera federal, que é o poder concedente deste tipo de concessão. Relacionamos abaixo alguns exemplos de incertezas sobre a ação do estado, em seus três poderes e nas suas três esferas:

- a) Riscos regulatórios de concessões: podem ocorrer mudanças, algumas até arbitrárias, na regulação do setor que afetem adversamente Viracopos. Isto pode ocorrer através de leis aprovadas pelo Congresso Nacional, ou através de atos da agência reguladora ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil).
- b) Risco contratual: Os contratos de concessão especificam as tarifas a serem cobradas e reajustes periódicos para compensar os efeitos da inflação, além de mecanismos de equilíbrio econômico-financeiro para buscar outros ajustes e acomodar imprevistos. Entretanto, as tarifas, ajustes e o mecanismo estão sujeitos à aprovação do poder concedente e não se pode assegurar que o poder concedente agirá de forma favorável ou diligente.
- c) Risco de extinção da concessão ou intervenção: Em situações limite, a concessão pode ser extinta ou sujeita à intervenção, seja conforme previsto nos contratos de concessão, ou de forma arbitrária.
- d) Legislação trabalhista: A legislação trabalhista pode tornar o emprego mais oneroso, aumentando de forma generalizada todo custo com pessoal, direto e indireto.
- e) Riscos tributários: Mudanças nas alíquotas ou regimes de imposto de renda e contribuição social não implicam em reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão. Desta forma, aumento nestas alíquotas ou criação de novos impostos sobre renda pode reduzir a lucratividade líquida da companhia.

## **10.9 Riscos ambientais**

Aeroportos enfrentam riscos ambientais em maior ou menor grau. Entre os riscos, podemos citar gastos adicionais não previstos com novas condicionantes ou problemas operacionais advindo de questionamentos ambientais.

## **10.10 Riscos financeiros**

A companhia irá demandar capital, próprio ou de terceiros, para financiar os investimentos futuros. As condições de entrada deste futuro capital, seja dívida ou capital social, podem ser mais ou menos favoráveis para os atuais acionistas. Por exemplo, o custo de novas dívidas pode ser mais elevado, devido a mudanças nas condições de mercado, seja porque dívidas existentes são vinculadas a índices macroeconômicos, seja porque as condições de financiamento de novas dívidas ainda serão testadas no mercado.

## **10.11 Outros**

A companhia está exposta a diversas variáveis macroeconômicas (inflação, juros, câmbio, PIB), que podem afetar de forma adversa ou positiva seus resultados e são completamente exógenos à gestão (apesar de existirem alguns mecanismos de proteção viáveis no curto e médio prazo).

Há também a possibilidade de contingências se materializarem em montantes diferentes do esperado, ou que práticas da companhia deem motivo para surgimento de novas contingências.

## **11 PROJEÇÃO DE RESULTADOS**

---

Os demonstrativos financeiros estão disponibilizados em planilha eletrônica, no arquivo “Thoreos – modelo Viracopos v3”. Este arquivo contém as projeções completas de DRE, Balanço e Fluxo de Caixa, bem como a rastreabilidade das contas dos demonstrativos financeiros e os cálculos de valuation.



Inovar Auditoria e Consultoria Ltda. - Me  
Av. Paulista, 1.765 - 7º Andar - Conjunto 72 - CEP: 01311-200 - Boa Vista  
Fone: (11) 5106-8219 / 998202872

**UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO CONTÁBIL DO  
INVESTIMENTO MANTIDO NA  
AEROPORTOS BRASIL S.A. - CNPJ  
14.522.206/0001-96**

**31 DE DEZEMBRO DE 2016**



Inovar Auditoria e Consultoria Ltda - ME  
 Av. Paulista, 1.765 - 7º Andar - Conjunto 72 - CEP: 01311-200 - Boa Vista  
 Fone: (11) 5105-8219 / 988262872

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO CONTÁBIL DO INVESTIMENTO MANTIDO NA AEROPORTOS BRASIL S.A.**

**INOVAR AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA - ME**, pessoa jurídica, com sede na Avenida Paulista, 1765, Bela Vista, CEP: 01311-200, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 23.540.918/0001-29, neste ato representada pelo seu sócio administrador **BRUNO DE GOES TEIXEIRA**, brasileiro, casado, contador, inscrito no Conselho Regional de Contabilidade do Estado de São Paulo sob o no. CRC ISP280615/O, foi nomeada pela **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, com sede na Avenida São Gabriel, 301 - 10º. Andar - Bairro Jardim Paulista - São Paulo - SP - CEP: 01435-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.164.892/0001-91, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE nº 35.300.388.623, para proceder à avaliação pelo critério contábil, do investimento mantido na **AEROPORTOS BRASIL S.A.**, sociedade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.522.206/0001-96, com sede na Rodovia Santos Dumont KM 66, s/n - Bairro Parque Viracopos - Campinas - São Paulo - CEP 13052-900, apresentamos por meio deste Laudo de Avaliação Contábil ("Laudo"), o resultado dos trabalhos.

### **1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

O presente Laudo de Avaliação Contábil é emitido com o objetivo exclusivo de apresentar o valor contábil, em 31 de dezembro de 2016 do investimento da **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, mantido na **AEROPORTOS BRASIL S.A.**, que por sua vez detém 51% das ações da Aeroportos Brasil Viracopos, a qual é a concessionária responsável pela administração do Aeroporto Internacional de Viracopos por 30 (trinta) anos.

### **2. CONDUÇÃO DOS TRABALHOS DE AVALIAÇÃO**

Os critérios de avaliação do valor escriturado nos registros contábeis da **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, classificados em seu Ativo - Participações em Sociedades, foram com base no método de equivalência patrimonial.

**A UTC PARTICIPAÇÕES S.A.** mantém regularmente os registros contábeis em caráter permanente, atendendo aos requisitos das legislações comercial e fiscal e, em particular, as exigências de caráter contábil requeridas pela Lei das Sociedades por Ações - Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores, no que diz respeito às práticas contábeis aplicáveis à avaliação dos seus elementos patrimoniais, particularmente os que foram objeto dos exames da signatária.





Inovar Auditoria e Consultoria Ltda. - Me  
 Av. Paulista, 1.765 - 7º Andar - Conjunto 72 - CEP: 01311-200 - Boa Vista  
 Fone: (11) 5105-8219 / 988262872

Dessa forma, a signatária efetuou seus exames adotando os procedimentos usuais para serviços dessa natureza de acordo com as normas estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC, no sentido de verificar a adequação dos valores contábeis que integram o investimento mantido na **AEROPORTOS BRASIL S.A.**, apurado com base no patrimônio líquido da investida na data-base de 31 de dezembro de 2016.

As declarações dos fatos contidos no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, bem como as análises, informações e conclusões expressas baseiam-se em dados e informações prestadas pela Administração da **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, reportadas para efeitos do presente laudo, como exatas e verdadeiras.

### 3. INDEPENDÊNCIA A ACESSO AS INFORMAÇÕES

A **INOVAR AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA - ME** e seus sócios informam que não tem interesse direto ou indireto na **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, assim como não existe qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesse. Informa, ainda, que a **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, na figura de seus Administradores, não direcionaram, limitaram, dificultaram ou praticaram quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

### 4. CONCLUSÃO

Em decorrência dos exames e das análises efetuadas, a signatária conclui que o saldo de investimento em 31 de dezembro de 2016 da **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.** mantido na **AEROPORTOS BRASIL S.A.**, com base nos registros contábeis naquela data era de **R\$ 249.468.666,97 (duzentos e quarenta e nove milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, seiscentos e sessenta e seis reais e noventa e sete centavos)**, correspondente a 48,27% de participação acionária.

### 5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- a. A **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.** procedeu avaliação econômica do Aeroporto Internacional de Viracopos em junho de 2016. Referido estudo foi efetuado por empresa independente utilizando o Método do Fluxo de Caixa Descontado, a qual apurou o valor de **R\$ 1.825.000.000,00 (um bilhão, oitocentos e vinte e cinco milhões de reais)**, sendo a parcela da **UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**, correspondente a sua participação nesse



Inovar Auditoria e Consultoria Ltda. - Me  
Av. Paulista, 1.765 - 7º Andar - Conjunto 72 - CEP: 01311-200 - Boa Vista  
Fone: (11) 5105-8219 / 988262872

investimento, o valor de R\$ 419.000.000,00 (quatrocentos e dezenove milhões).  
Anexo I

- b. Fomos informados que a Administração da Aeroportos Brasil Viracopos S.A., está realizando estudos para avaliação de "impermanit" dos seus ativos.

Constitui parte integrante deste Laudo:

Anexo I - Laudo de Avaliação Econômica Financeira do Aeroporto Internacional de Viracopos

Concluído este trabalho, firmamos o presente Laudo.

São Paulo, 31 de julho de 2017.

**INOVAR AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA - ME**

  
**Bruno de Goes Teixeira**  
**CRC Nº 1SP280615/O**



CONFIDENCIAL E RESTRITO

Belo Horizonte, 20 de Outubro de 2017.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

Em 05/Setembro/2016 a Thoreos Consultoria LTDA ("Thoreos") emitiu um laudo de avaliação econômico-financeira do Aeroporto de Viracopos ("Laudo Thoreos") para a UTC Participações S.A., com o objetivo de suportar a renegociação de uma parcela das dívidas de suas dívidas com seus credores. O laudo explicitamente limitava seu uso aos fins daquele contexto.

Agora, a UTC Participações S.A./Grupo UTC ("UTC") que utilizar o referido laudo como base para subsidiar a elaboração de um novo laudo de avaliação sobre o valor da participação da UTC na concessionária do aeroporto de Viracopos no âmbito da Recuperação Judicial do Grupo UTC.

Em atendimento à solicitação de V.Sas., a Thoreos concede autorização do uso do documento e das informações contidas no Laudo Thoreos como base para o novo laudo/trabalho para os fins citados acima. Contudo, a Thoreos esclarece que não está participando deste novo trabalho e não tem qualquer envolvimento nele, portanto não se responsabiliza por qualquer uso incorreto das informações, análises e conclusões do Laudo Thoreos.

A Thoreos também esclarece que o Laudo Thoreos se refere a uma avaliação feita a mais de um ano atrás. Assim, a UTC deve fazer os ajustes necessários no trabalho devido a mudanças que tenham ocorridas no ativo, no grupo, na conjuntura geral que o ativo está inserido e/ou devido ao novo contexto em que o laudo será usado.

A Thoreos autoriza o uso do Laudo Thoreos e suas informações tanto pela UTC quanto por eventuais contratados pela UTC envolvidos no trabalho, para os fins citados e apenas eles. Esta autorização não implica que a Thoreos esteja garantindo a atualidade do trabalho nem referendando quaisquer análises ou conclusões que sejam feitas sobre ele. A Thoreos não assume qualquer responsabilidade perante à UTC ou à terceiros por quaisquer danos ou prejuízos decorrentes do novo uso de nosso trabalho. A responsabilidade é inteira dos envolvidos no novo trabalho, seja a UTC sejam terceiros, inclusive pelo correto entendimento do Laudo Thoreos e de sua correta utilização.

Em qualquer situação que o laudo seja utilizado neste novo contexto, esta carta deverá ser apresentada em conjunto.



André Coelho César Mota  
Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA

# AEROPORTO DE VIRACOPOS

Laudo de avaliação econômico-financeira na data-base de 30/Junho/2016.

05 de Setembro de 2016

THOREOS CONSULTORIA

1	Notas Importantes.....	4
2	Sumário Executivo .....	7
2.1	Objetivo deste trabalho .....	7
2.2	Sobre o ativo valorado.....	7
2.3	Metodologia de avaliação.....	7
2.4	Custo de capital utilizado .....	7
2.5	Resultado da valoração.....	7
3	Informações sobre a Thoreos.....	8
3.1	Profissionais Responsáveis .....	9
3.2	Declaração de Independência.....	10
4	Sobre o Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. ....	11
5	Mercado de aviação no Brasil .....	13
6	Metodologia.....	14
6.1	Princípios de valoração aplicados .....	14
6.2	Conceito do fluxo de caixa descontado .....	14
6.3	Composição do Fluxo de Caixa Livre para a Firma (FCFF) .....	15
6.4	Composição do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista (FCFE) .....	15
6.5	Custo de Capital .....	16
6.6	Data base de apresentação da valoração.....	17
6.7	Data de corte das informações.....	17
6.8	Prêmio de controle.....	17
6.9	Desconto por falta de liquidez .....	18
7	Cálculo do custo de capital.....	19
7.1	CAPM.....	19
8	Informações e premissas utilizadas na valoração por fluxo de caixa descontado .....	22
8.1	Definições de metodologia específicas do fluxo de caixa descontado.....	22
8.2	Documentos recebidos e demais fontes utilizadas nesta avaliação .....	22
8.3	Principais Premissas Utilizadas .....	23
9	Valoração pelo método de fluxo de caixa descontado.....	32
9.1	Resultados .....	32
9.2	Análises de Sensibilidade.....	32
10	Análise de riscos.....	33
10.1	Multa .....	33
10.2	Riscos operacionais: Demanda.....	33
10.3	Riscos operacionais: Receitas .....	34
10.4	Riscos operacionais: Receitas acessórias.....	34

10.5	Riscos operacionais: Custos e despesas .....	34
10.6	Riscos de investimento.....	34
10.7	Desenvolvimento imobiliário .....	35
10.8	Riscos regulatórios, jurídicos e governamentais .....	35
10.9	Riscos ambientais .....	36
10.10	Riscos financeiros.....	36
10.11	Outros.....	36
11	Projeção de resultados .....	37

**CONFIDENCIAL E RESTRITO**

Belo Horizonte, 05 de Setembro de 2016.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

Em atendimento à solicitação de V.Sas., apresentamos a seguir o laudo de avaliação econômico-financeira independente do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. na data-base de 30/Junho/2016.



---

André Coelho César Mota  
Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA



---

Júlia Portella  
Gerente da Thoreos Consultoria LTDA

# 1 NOTAS IMPORTANTES

---

1. A UTC Participações S.A. (“UTC” ou “Contratante”) está em processo de renegociação de seu passivo financeiro. No âmbito desta renegociação, uma das possibilidades consideradas junto a determinados credores é a dação em pagamento, de uma parcela de suas dívidas, de sua participação acionária na empresa Aeroportos Brasil S.A. (“ABSA”).
2. A ABSA é uma sociedade de propósito específico constituída por: (i) UTC – com 45% do capital social; (ii) TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A. (“TPI”) – também com 45% do capital social, e; (iii) Egis Airport Operation (“Egis”) com os 10% restantes.
3. Por seu turno, a ABSA possui 51% do capital social do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. (“Viracopos” ou “VCP”) sendo os 49% restantes detidos pela Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária S.A. (“Infraero”).
4. Neste contexto, a UTC contratou a Thoreos para elaborar uma avaliação econômico-financeira independente (“laudo”) de Viracopos que será utilizada no processo de negociação com os seus credores.
5. O presente Laudo não configura recomendação ou indicação da aquisição dos valores mobiliários dos ativos envolvidos, estando restrito tão somente à apuração do valor de tais ativos.
6. O Laudo deve ser lido e interpretado à luz das premissas, restrições, qualificações e outras condições aqui mencionadas. Qualquer pessoa devidamente autorizada que se utilizar deste Laudo deve analisá-lo considerando todas as restrições e características das fontes das informações utilizadas.
7. Este Laudo de Avaliação foi preparado para uso exclusivo da UTC. Este Laudo não se destina à circulação geral e tampouco pode ser reproduzido, utilizado ou tomado por base com outro propósito, além daquele supracitado, sem prévia autorização por escrito pela Thoreos. A Thoreos não assume qualquer responsabilidade ou contingências por danos causados ou por eventual perda incorrida, por qualquer parte envolvida, como resultado de circulação, publicação, reprodução ou uso deste documento com outra finalidade diferente da proposta.
8. A Thoreos não assume responsabilidade por qualquer investigação independente, e não verificou de forma independente, ou foi solicitada a verificar, qualquer Informação, seja de conhecimento público seja diretamente fornecida pela UTC, ou de outra forma utilizada neste Laudo de Avaliação, incluindo, sem limitação, quaisquer informações operacionais ou financeiras, previsões, estimativas ou projeções, considerados na preparação da avaliação financeira da Companhia. A Thoreos, portanto, não efetuou: (i) verificação independente das Informações ou da documentação que embasa tais Informações; (ii) auditoria técnica de quaisquer operações da Companhia, (iii) verificação independente ou avaliação de quaisquer ativos ou passivos (incluindo qualquer contingência, responsabilidade ou financiamento não contabilizado, propriedade ou ativos); (iv) avaliação da solvência da Companhia, de acordo com qualquer legislação de falência, insolvência ou questões similares; (v) diligência contábil, legal, mercadológica, financeira, entre outras; ou (vi) qualquer inspeção física de propriedades, instalações ou ativos da Companhia.

9. A Thoreos não presta serviços de auditoria, de contabilidade ou jurídicos e a elaboração do Laudo não inclui qualquer serviço ou aconselhamento desta natureza.
10. Consideramos que as informações disponibilizadas pela UTC e Viracopos foram fornecidas de boa fé e refletem de forma correta e abrangente a situação real da empresa, ou suas perspectivas. Consideramos também que não houve fornecimento seletivo de informações, nem que dados negativos tenham sido intencionalmente ocultados.
11. A Thoreos, seus administradores, empregados, consultores, agentes ou representantes não prestam qualquer declaração, expressa ou implícita, ou qualquer garantia relacionada à precisão, completude ou fidedignidade das informações recebidas, e ressalta que quaisquer erros, alterações ou modificações nessas informações podem afetar significativamente as análises da Thoreos.
12. Os resultados apresentados refletem um estudo técnico de valoração, adotando uma perspectiva neutra, a partir de parâmetros e práticas de mercado e informações fornecidas pelas fontes já citadas.
13. Não há qualquer garantia de que as premissas, estimativas, projeções, resultados parciais ou totais ou conclusões utilizadas ou apresentadas neste Laudo serão efetivamente alcançados ou verificados, no todo ou em parte. Os resultados futuros realizados da Companhia podem diferir daqueles constantes das projeções, e essas diferenças podem ser significativas, podendo resultar de vários fatores, incluindo, mas não se limitando a, mudanças nas condições de mercado. Dessa forma, considerando ainda estas análises são intrinsecamente sujeitas a incertezas, sendo baseadas em diversos eventos e fatores que estão fora do controle da Thoreos e da Companhia, a Thoreos não será responsável de qualquer forma caso os resultados futuros da Companhia difiram substancialmente dos resultados apresentados neste Laudo.
14. A preparação deste Laudo de Avaliação é um processo complexo que envolve várias definições a respeito dos métodos de análises financeiras mais apropriadas e relevantes, assim como a aplicação de tais métodos às circunstâncias específicas. Portanto, este Laudo de Avaliação não é suscetível a uma análise parcial. A Thoreos chegou a uma conclusão final com base nos resultados de toda a análise realizada, considerada como um todo, e não chegou a conclusões baseadas em, ou relacionadas a quaisquer dos fatores ou métodos utilizados isoladamente na análise. Deste modo, a análise da Thoreos ser considerada como um todo, e a seleção de partes da análise e fatores específicos, sem considerar toda a análise e conclusões, pode resultar em um entendimento incompleto e incorreto dos processos utilizados para as análises e conclusões contidas neste Laudo de Avaliação.
15. A Thoreos não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas ou lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso do Laudo de Avaliação, exceto nas hipóteses de má-fé, negligência grave, ou dolo comprovado, reconhecidos em decisão judicial transitada em julgado ou por acordo judicial. Em qualquer caso, a Thoreos não se responsabiliza por perdas diretas ou indiretas ou lucros cessantes eventualmente decorrentes do uso inapropriado ou não autorizado do Laudo de Avaliação.
16. A Thoreos declara que a UTC: (i) não interferiu, limitou ou dificultou, de qualquer forma, nosso acesso e nossa capacidade de obter e utilizar as informações, documentos ou metodologias, necessários para produzir o presente Laudo de Avaliação; (ii) não

determinou as metodologias utilizadas para a elaboração da análise; e (iii) não restringiu, de qualquer forma, nossa capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente nesse Laudo de Avaliação.

17. A Thoreos não tem ciência de conflito de interesses que possa afetar a elaboração do Laudo de Avaliação. Para fins da prestação dos serviços referentes ao Laudo de Avaliação, a Thoreos será remunerada pela UTC independentemente da efetivação de qualquer transação, sendo que tal remuneração não é baseada e não tem qualquer relação, direta ou indireta, com os valores reportados neste Laudo.
18. Reservamo-nos o direito, se julgarmos necessário, mas não nos obrigamos a, revisar nossa opinião quanto ao valor dos ativos e às conclusões deste laudo, caso tenhamos conhecimento posterior de informações não disponíveis à ocasião de emissão deste Laudo.
19. Os cálculos financeiros contidos nesse Laudo de Avaliação podem não resultar sempre em soma precisa em razão de arredondamento.
20. O presente Laudo de Avaliação é propriedade intelectual da Thoreos.



## 2 SUMÁRIO EXECUTIVO

---

### 2.1 Objetivo deste trabalho

O objetivo deste trabalho é realizar uma avaliação econômico-financeira (valoração, ou *valuation*) do Aeroporto Internacional de Viracopos S.A. (“Viracopos”), para 100% das ações hoje existentes e a partir de uma perspectiva da situação atual dos ativos na data-base de 30/Junho/2016.

### 2.2 Sobre o ativo valorado

O Aeroporto Internacional de Viracopos, localizado na cidade de Campinas, SP, foi concedido no ano de 2012 e possui concessão para 30 anos. Um dos aeroportos brasileiros que mais cresceram nos últimos anos, se consolida em 2015 como o 6º aeroporto no ranking de mais movimentados do país.

### 2.3 Metodologia de avaliação

Adotamos como metodologia principal para apresentar o valor de Viracopos o método do Fluxo de Caixa Descontado, mais especificamente, o *Free Cash Flow to Equity* (FCFE).

### 2.4 Custo de capital utilizado

Utilizamos a metodologia CAPM (Modelo de Precificação de Ativos de Capital, da sigla em inglês) para estimar o custo de capital de cada ativo. Sobre o CAPM base, aplicamos prêmios adicionais para riscos não capturados pelo.

A partir do CAPM + prêmios aplicáveis, um  $K_e$  de 10,1% ao ano real. Estes valores são consistentes com práticas observadas de agentes no mercado.

### 2.5 Resultado da valoração

Indicamos o valor de Viracopos na tabela a seguir. Os valores tem data-base de 30/Jun/2016.

Custo de Capital do Acionista	Valor 100% Viracopos (R\$ milhões)	Valor Participação UTC (22,95%) (R\$ milhões)
10,06% a.a. real	1.825	419

### 3 INFORMAÇÕES SOBRE A THOREOS

A Thoreos é uma empresa de consultoria, especializada em assessorar seus clientes em operações de finanças corporativas, com vasta experiência em avaliações econômico-financeiras. Seus trabalhos desenvolvidos incluem:

- Avaliação de novos projetos (*greenfield*) ou de projetos já iniciados ou concluídos (*brownfield*);
- Valorações e elaboração de laudos de avaliação;
- Assessoria em transações de fusões e aquisições;
- Assessoria para empresas e/ou consórcios em leilões de concessões e Parcerias Público-Privadas (PPP).

Segue breve descrição dos principais serviços realizados pela Thoreos, nos últimos três anos, em trabalhos de emissão de laudos e avaliações econômico-financeiras ou referentes ao setor de infraestrutura cuja divulgação já nos é permitida:

Empresa	Ano	Descrição
Zopone	2016	Assessoria na 1ª etapa do leilão de transmissão ANEEL 013/2015
Alumini	2016	Assessoria na 1ª etapa do leilão de transmissão ANEEL 013/2015
FIP Coliseu/Banco Modal	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto do FIP Coliseu representado pelo Banco Modal
BTG Pactual	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Caixa Econômica Federal	2016	Emissão de laudo de avaliação da IRB Brasil
Caixa Econômica Federal	2016	Emissão de laudo dos ativos do Fundo Garantidor de PPPs do Paraná (FGP/PR)
Renova Energia	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Brasil PCH.
Renova Energia	2016	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Renova, fornecendo uma faixa para o valor da UNIT.
Voltalia	2016	Assessoria no leilão A-5 001/2016 da ANEEL
Petros	2015	Emissão de laudo para marcação a mercado das ações da Petros na Invepar.
RBE	2015	Revisão do Plano de Negócios da Retiro Baixo Energética, detentora de uma Usina Hidroelétrica localizada em Minas Gerais.
Petros	2015	Emissão de laudo de avaliação da Norte Energia S.A. (Usina de Belo Monte)
Voltalia	2015	Assessoria na otimização tributária de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica.
FIP Coliseu/Banco Modal	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da TAESA no contexto dos investimentos administrados pelo Banco Modal – FIP Coliseu
Alumini	2015	Assessoria no leilão ANEEL LER 009/2015 de geração por fonte solar
Solaire Direct	2015	Assessoria na avaliação de projetos de geração de energia por fonte solar
Alumini	2015	Assessoria no leilão ANEEL LER 008/2015 de geração por fonte solar
Eletronorte	2015	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 007/2015 de transmissão
Santander	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de 4 ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica.
BTG Pactual	2015	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Furnas	2015	Elaboração de modelo econômico-financeiro de 80+ SPEs de geração e transmissão de energia elétrica
Alumini	2014	Assessoria no leilão ANEEL 2014 de geração por fonte solar
Voltalia	2014	Assessoria no leilão do sistema isolado Oiapoque de geração de energia elétrica

Empresa	Ano	Descrição
FIP Coliseu/Banco Modal	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto do FIP Coliseu representado pelo Banco Modal
BTG Pactual	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos no contexto dos fundos de investimento administrados pelo BTG Pactual
Taesa/Eletronorte	2014	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 001/2014 (transmissão)
Cemig	2014	Análise de viabilidade econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica a partir de fontes alternativas / co-geração.
Santander	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
BTG Pactual	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de energia elétrica no contexto dos investimentos administrados pelo BTG Pactual – FIP Brasil Energia.
Santander	2014	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
Sequoia/CHESF	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 010/2013 (eólica)
Sequoia/CHESF	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 009/2013 (eólica)
Santander	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de geração de energia elétrica por fonte eólica
ETN	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeiro de ativo de transmissão de energia elétrica para atender a Resolução ANEEL 484/2012
CHESF/Sequoia/Casa Forte	2013	Assessoria financeira para o Leilão ANEEL 005/2013 – Fontes alternativas e energia de reserva (eólica)
AGEO	2013	Avaliação econômico-financeira de investimento em infraestrutura e logística
BTG Pactual	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Sete Brasil S.A. no contexto dos fundos de investimento administrados pelo BTG Pactual.
Caixa Econômica Federal	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira da Sete Brasil S.A. no contexto dos fundos de investimento administrados pelo FIP Sondas.
Orteng	2013	Avaliação econômico-financeira e assessoria na transação de ativo de transmissão de energia elétrica
Light	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeiro para avaliação de investimentos em ativos no setor elétrico, bem como para aumento de capital em subsidiária.
CreditSuisse	2013	Emissão de laudo de avaliação de dívida de empresa do setor de construção
Santander	2013	Emissão de laudo econômico-financeiro sobre o valor da BioSev S.A.
TDG	2013	Emissão de laudo de avaliação econômico-financeira de ativos de linha de transmissão de energia elétrica
Furnas	2013	Avaliação de projeto de investimento na Usina Termoeletrica de Santa Cruz
Taesa / Eletronorte / Alupar	2013	Assessoria financeira do consórcio para o Leilão de Transmissão ANEEL 001/2013.
Furnas	2013	Avaliação econômico-financeira para teste de <i>impairment</i> de ativos de Furnas.
Transmineira	2013	Análise de atratividade e viabilidade para emissão de debêntures em ativos de transmissão.
Grupo Libra	2013	Elaboração de modelo econômico-financeiro para avaliação de ativos de infraestrutura.

### 3.1 Profissionais Responsáveis

**André Mota** é sócio da Thoreos. Foi responsável pela avaliação de centenas de ativos e projetos para muitas das principais empresas do país; assessorou muitas das principais empresas do setor elétrico em mais de uma dezena de leilões de concessão; foi responsável por laudos de avaliação para empresas de capital aberto em operações de grande relevância e assessorou diversas operações de fusões e aquisições de destaque que somam mais de R\$2 bilhões transacionados.

Antes da Thoreos, trabalhou como consultor na McKinsey&Company, em diversos projetos de gestão e estratégia para grandes empresas. Também já foi professor da disciplina de

Empreendimentos em Alta Tecnologia na UFMG. Atualmente faz parte do Conselho Deliberativo da Vetta Group. Possui mais de 10 anos de experiência em consultoria financeira e estratégica.

André tem graduação em Ciência da Computação pela UFMG e um MBA pelo IBMEC Business School.

**Júlia Portella** juntou-se à Thoreos como associada em 2010. Já participou de diversos projetos, incluindo avaliação de diversas empresas e estudos de viabilidade econômico-financeira de grandes projetos em diversos setores; emissão de laudos de avaliação para marcação a mercado de Fundos de Investimentos; construções de modelos financeiros como ferramenta de análise e planejamento financeiro; assessor financeiro em diversões leilões de energia do país de grande relevância e assessor financeiro em processos de M&A.

Antes de ingressar na Thoreos, atuou por 4 anos nas áreas de Tesouraria e Private Banking do HSBC Bank Brasil.

Júlia possui graduação em administração de empresas e especialização em finanças pela University of California - Berkeley. Participou de diversos cursos e treinamentos, dentre eles o curso Valuation e Corporate Finance da New York University (NYU). Júlia também possui os certificados CFP (Certified Financial Planner), CNPI (Certificado Nacional de Profissional de Investimento) e é candidata ao CFA Level III.

### **3.2 Declaração de Independência**

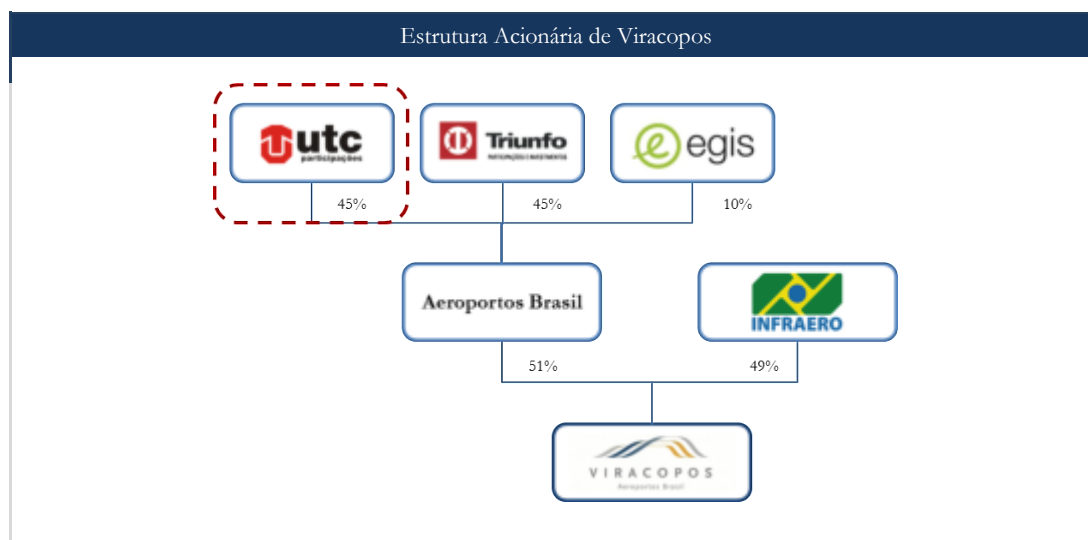
A Thoreos, bem como seus sócios e funcionários, declara que não possui nenhum interesse direto ou indireto na UTC, Viracopos e/ou suas empresas controladas, que possa representar conflito de interesses para a elaboração deste Laudo.

Finalmente, informamos que não tivemos por parte dos controladores, demais acionistas e administradores da UTC e/ou Viracopos, qualquer tipo de limitação ou constrangimento à realização de nossos trabalhos.

## 4 SOBRE O AEROPORTO INTERNACIONAL DE VIRACOPOS S.A.

O Aeroporto Internacional de Viracopos, localizado na cidade de Campinas, SP, foi concedido através de leilão federal no ano de 2012, com concessão para 30 anos. Possui uma área total de 25,9 Km<sup>2</sup> e em 2015 foi responsável por 131.537 voos, tanto nacionais, quanto internacionais, se consolidando como o 6º aeroporto no ranking de mais movimentados do país.

A administração pertence ao grupo privado Aeroportos Brasil e a Infraero, através da estrutura acionária apresentada a seguir:



O Aeroporto Internacional de Viracopos foi um dos aeroportos brasileiros que mais cresceram nos últimos anos. Seu crescimento está atrelado, principalmente, ao crescimento da Cia Aérea Azul, que utiliza este aeroporto como principal hub de suas operações. Em 2015, o movimento de aeronaves de VCP apresentou uma pequena redução com relação ao ano de 2014, de apenas 2,7%. Apesar da queda no movimento de aeronaves, houve aumento do número de passageiros de 4,8%.

Segundo dados do Departamento de Controle do Espaço Aéreo, as aviações geral e militar possuem juntas apenas 4% de participação nos movimentos de Viracopos. Já a aviação comercial, registrou 96% de participação em 2015, sendo que destes, 92,6% são referentes a voos domésticos, com maiores fluxos para foram os aeroportos de Santos Dumont, Brasília, Curitiba e Confins.

A figura a seguir apresenta dados de movimentação do aeroporto no ano de 2015.

Movimentação no aeroporto de Viracopos em 2015



Total de Movimentos por Mês e Tipo de Voo de VCP

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2015 Total	11.597	10.785	11.789	10.684	10.843	10.411	11.413	10.980	10.812	11.019	10.413	10.811
Comercial	11.192	10.320	11.191	10.113	10.288	9.816	10.825	10.453	10.395	10.509	10.026	10.454
Civil	376	440	534	486	505	526	528	475	354	458	354	326

Fonte: Anuário Estatístico de Tráfego Aéreo 2015 - DECEA

## 5 MERCADO DE AVIAÇÃO NO BRASIL

---

Entre 2000 e 2013, segundo dados na ANAC o fluxo de passageiros nos aeroportos brasileiros cresceu 192%, colocando o Brasil entre os cinco maiores mercados de aviação doméstica do mundo. Os três grandes motores deste crescimento foram o aumento da renda da população e consequentemente o maior poder de compra, a redução dos preços das passagens com a introdução de conceitos como aviação *low cost* e o aumento do turismo e investimento, em função de eventos de impacto mundial, entre outros.

Com o crescimento intenso e a necessidade de melhorias no setor, a partir de 2011 o Governo Federal iniciou um amplo plano de concessões, onde já foram incluídos alguns dos maiores aeroportos do Brasil como Guarulhos, Galeão, Confins, Viracopos e Brasília, além do aeroporto de São Gonçalo do Amarante, que irão gerar arrecadação de aproximadamente R\$ 45,3 bilhões em outorgas e gerar R\$ 25 bilhões de investimentos no setor, nos próximos 30 anos, segundo a ANETTRANS (Associação Nacional das Empresas de Engenharia Consultiva em Infraestrutura de Transportes).

Em conjunto com as privatizações, houve um ciclo de investimentos, de 2011 a 2014, que ultrapassa o montante de R\$ 13 bilhões já aplicados no desenvolvimento da infraestrutura nos aeroportos que atendem capitais. Estes investimentos buscam a expansão em áreas de terminais, o aumento da capacidade anual de processamento de passageiros, bem como da disponibilidade de pátios, vagas de estacionamento e criação de novos serviços para melhoria do atendimento ao passageiro e elevação da qualidade associada. Especificamente nos aeroportos concedidos, o aumento da capacidade de movimentação nominal, em dezembro de 2014, atingiu 76% de crescimento.

Em 2015, devido ao cenário de instabilidade e recessão econômica, o mercado brasileiro de transporte aéreo sofreu uma estagnação, quando comparado com o ano anterior, apresentando crescimento de apenas 0,1% no número de voos, havendo inclusive queda no mercado de voos domésticos. Segundo o Merrill Lynch, entretanto, os investidores estrangeiros que haviam afastado o Brasil de seus portfólios, devido à instabilidade política, devem retomar o interesse, atraídos pelos retornos, maiores que os observados no cenário global, e pelo maior número de oportunidades, em comparação com mercados maduros como EUA e Europa.

No longo prazo, de acordo com o Airbus Global Market Forecast (GMF), o mercado de transporte aéreo da América Latina apresentará até 2035, um crescimento anual no tráfego de 4,8%, acima da média global. E o segmento de voos domésticos no Brasil estará entre os maiores fluxos aéreos do mundo.

## 6 METODOLOGIA

---

Existem três grandes abordagens para valoração de uma empresa:

- i. **Perspectiva de rentabilidade da companhia:** o valor da empresa é função da expectativa de ganhos futuros. O avaliador estima o valor dos ganhos futuros e os desconta para o presente utilizando uma taxa proporcional ao risco. Há variações nas metodologias, de forma que os ganhos futuros considerados podem ser o Fluxo de Caixa Livre, Dividendos ou o Lucro Econômico.
- ii. **Valor baseado no mercado:** o avaliador utiliza a precificação indicada em transações de mercado. A avaliação pode ser direta, no caso de se utilizar a precificação de mercado da própria empresa sendo avaliada; ou indireta, quando se usa a precificação de ativos similares como referência (precificação por múltiplos).
- iii. **Valor dos ativos:** nesta abordagem, o avaliador quantifica o valor líquido dos ativos constituintes da empresa. Pode ser utilizado o valor contábil, o valor de liquidação ou o valor de reposição.

**Utilizaremos o critério de perspectiva de rentabilidade da companhia, especificamente o cálculo do fluxo de caixa descontado.** Este método é adequado devido às características dos ativos avaliados: concessões com duração definida, em regiões metropolitanas maduras, contratos de longo prazo com receitas, custos e investimentos relativamente previsíveis, e boas referências de custo de capital.

### 6.1 Princípios de valoração aplicados

O preço de transação de um ativo depende da perspectiva de cada parte interessada; portanto representa uma convergência negocial entre perspectivas diferentes, mas potencialmente sobrepostas. O objetivo deste trabalho não é precificar os ativos analisados sob a perspectiva de um vendedor ou de um comprador específicos, e sim apresentar sua valoração neutra. Por valoração neutra, entende-se um trabalho baseado em referências de mercado, para obter uma faixa de valores para o ativo como se encontra, aceitável tanto para um comprador indistinto com conhecimento sobre os ativos, desejoso em realizar a operação e sem qualquer tipo de pressão, quanto para um vendedor na mesma situação.

### 6.2 Conceito do fluxo de caixa descontado

O método de fluxo de caixa descontado parte do princípio que o valor de um ativo é dado pela expectativa de seus rendimentos futuros disponíveis para o acionista. De forma a refletir o valor do capital no tempo, estes rendimentos futuros são trazidos a valor presente por uma taxa de desconto que reflete o risco do ativo e o custo de oportunidade de ativos de risco semelhante.

Como medida de rendimentos futuros disponíveis para o acionista, utilizamos os conceitos de Fluxo de Caixa Livre da Firma (FCFF – da sigla em inglês *Free Cash Flow to Firm*) e Fluxo de Caixa Livre do Acionista (FCFE – da sigla em inglês *Free Cash Flow to Equity*).

O FCFF é o fluxo de caixa existente após o pagamento de despesas operacionais, das obrigações tributárias, das necessidades de investimento e de quaisquer outros desembolsos de capital necessários à manutenção da taxa de crescimento dos fluxos de caixa projetados. Ele é indiferente à estrutura de capital da empresa, fator que será levado em consideração na taxa de



desconto. O FCFE incorpora os efeitos do financiamento de terceiros ao FCFF e reflete o fluxo de caixa disponível aos acionistas. Este fluxo pode ser distribuído aos acionistas ou ser retido no caixa da empresa, seja por motivos contábeis, de estratégia financeira ou visando futuros investimentos.

O Fluxo de Caixa da Firma e do Acionista representam os recursos disponíveis ou demandados, independente se são distribuídos (ex: dividendos) ou se são retidos no caixa da empresa. Estes métodos não fazem distinção entre o caixa do acionista e o caixa da empresa para mensuração do valor. Desta forma, ao contrário do fluxo de dividendos, eles não penalizam o caixa retido na companhia. A decisão entre a valoração por FCFF/FCFE ou pelo fluxo efetivo de aportes e dividendos depende do perfil de investimento e considerações do acionista. Neste trabalho estamos adotando a valoração pelo FCFF/FCFE.

Para fins de valoração, esses fluxos são descontados pelo custo de capital, que representa o custo de oportunidade dos recursos empregados no ativo; através das fórmulas:

$$(1) \text{Valor econômico das ações} = \sum_{p=1}^n \frac{FCFF_p}{(1+WACC)^p} - \text{Dívida Líquida}$$

$$(2) \text{Valor econômico das ações} = \sum_{p=1}^n \frac{FCFE_p}{(1+Ke)^p} + \text{Caixa excedente}$$

Onde  $p$  é o período (ex: ano, trimestre, etc.) e  $n$  é o tempo de vida de um ativo (tempo máximo de concessão neste caso).

### 6.3 Composição do Fluxo de Caixa Livre para a Firma (FCFF)

No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFF, pelo método indireto. Os cálculos foram feitos tanto pelo método indireto quanto pelo método direto, como forma de verificação.

Lucro líquido
(+) Depreciação
(+/-) Resultado financeiro líquido de impostos
(+/-) Redução / (aumento) do capital de giro
(+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais
(+) Benefício Fiscal
<b>(A) Fluxo de caixa das operações</b>
(+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto
<b>(B) Fluxo de caixa dos investimentos</b>
<b>A+B = Fluxo de caixa livre da Firma (FCFF)</b>

(composição do FCFF – método indireto)

### 6.4 Composição do Fluxo de Caixa Livre para o Acionista (FCFE)

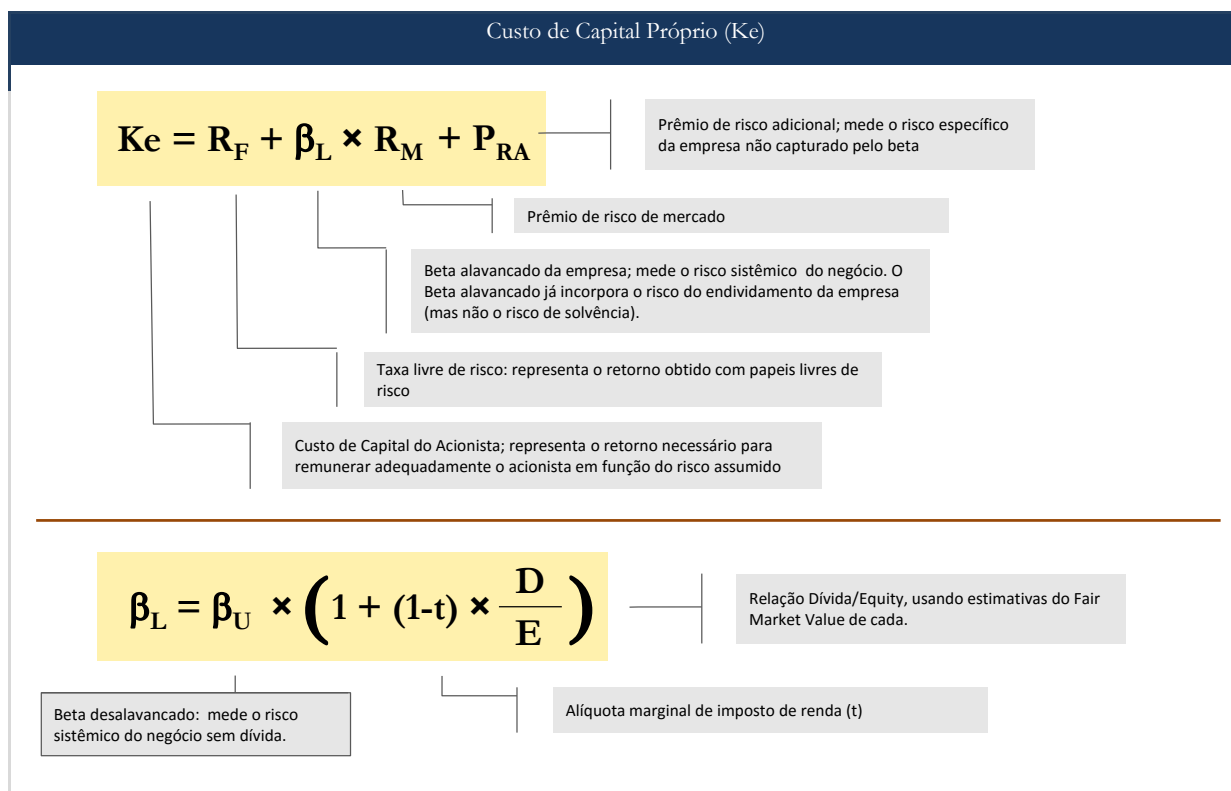
No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFE, também pelo método indireto. Os cálculos na modelagem financeira também foram feitos no método direto.

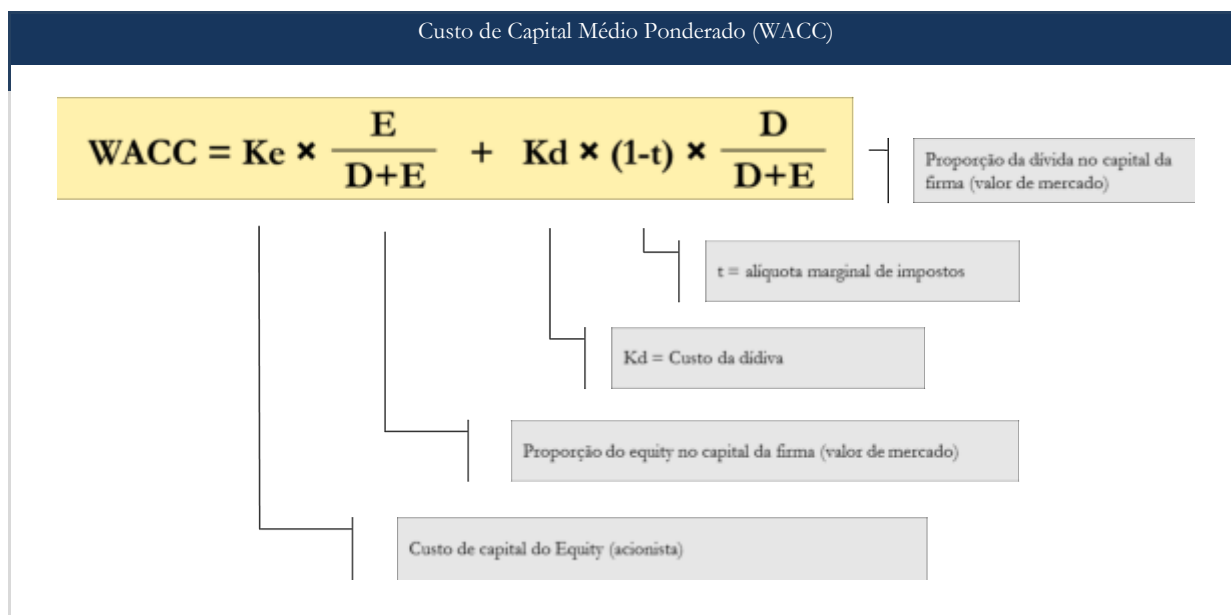
<p>Lucro líquido                  (+) Depreciação                  (-) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro                  (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais                  (+) Benefício Fiscal</p> <p><b>(A) Fluxo de caixa das operações</b>                  (+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto</p> <p><b>(B) Fluxo de caixa dos investimentos</b>                  (+) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) da reserva dos financiamentos                  (+/-) Aumento / (redução) dos empréstimos</p> <p><b>(C) Fluxo de caixa financeiro c/ terceiros</b>                  (-) Receita financeira s/ caixa                  (+/-) Ajustes impostos sobre receita financeira</p> <p><b>(D) Exclusão da receita financeira sobre caixa (exceto conta reserva)</b>  <b>A+B+C+D = Fluxo de caixa livre do acionista (FCFE)</b></p>
---

(composição do FCFE – método indireto)

## 6.5 Custo de Capital

Utilizamos o método CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) para calcular o custo de capital próprio. O CAPM é amplamente adotado e aceito pela comunidade financeira mundial. Os parâmetros de cálculo do custo de capital pelo CAPM serão detalhados na seção 7. As fórmulas são apresentadas a seguir.





O custo de capital é calculado sob a perspectiva de um investidor diversificado, e o risco considerado é o risco adicionado pelo ativo a uma carteira de mercado diversificada.

É importante ressaltar que neste relatório reportamos o custo de capital próprio (K<sub>e</sub>) e o custo médio ponderado de capital (WACC) em moeda real, isto é, descontada a inflação, de acordo com a seguinte fórmula:

$$K_{e_{real}} = \frac{(1 + K_{e_{nominal}})}{(1 + perspectiva\ de\ inflação\ futura)} - 1$$

$$WACC_{real} = \frac{(1 + WACC_{nominal})}{(1 + perspectiva\ de\ inflação\ futura)} - 1$$

Como checagem adicional, observamos também as estimativas de custo de capital próprio (K<sub>e</sub>) e custo médio ponderado de capital (WACC) aplicadas por analistas de mercado que cobrem ações de empresas de concessões de infraestrutura de transportes listadas em bolsa.

## 6.6 Data base de apresentação da valoração

Apresentaremos a valoração na data base de 30/Junho/2016.

## 6.7 Data de corte das informações

Estamos utilizando todas as informações mais recentes disponibilizadas sobre o ativo até a data-base deste trabalho. Utilizamos os demonstrativos financeiros disponibilizados até esta data, referentes ao fechamento de 30/Junho/2016.

## 6.8 Prêmio de controle

Este trabalho apresenta o valor puro de Viracopos, sem nenhum prêmio de controle atribuído.

Prêmio de controle é a diferença entre o valor percebido entre o bloco de controle e o bloco não controlador, quando medidos relativamente por ação. Ele mensura o valor percebido pelo controle das atividades da empresa. Como tanto as ações dentro e fora do bloco de controle rendem os mesmos dividendos, a razão desta valorização adicional advém da possibilidade de melhorar as perspectivas futuras da empresa através de seu controle.

Quatro pontos são essenciais para se entender o prêmio de controle: a) ele depende do potencial de melhorias e quão bem gerenciada a empresa está; b) ele depende do comprador; c) ele é uma expectativa; d) ele é negocial.

Ele depende do potencial de melhorias, pois o controle tem valor no limite em que mudanças nas ações da empresa tragam melhores resultados. Ele depende do comprador, pois tal potencial de melhorias varia de acordo com sua capacidade gerencial e financeira e com eventuais sinergias. Ele é uma expectativa porque o prêmio é pago antes da ocorrência de tais melhorias, e, portanto reflete a avaliação do comprador do potencial de tais melhorias. Ele é negocial, pois o quanto desta expectativa de melhorias será capturada pelo comprador ou pelos vendedores depende da posição e capacidade negocial de cada um.

Visto desta forma, é natural que os prêmios de controle observados no mercado apresentem uma grande faixa de variação. Diversos estudos apresentam tais estatísticas, e observam extremos variarem entre zero e mais que o dobro. Estudo de Hanouna et al, com uma amostra de 9.566 aquisições internacionais entre os anos 1986 e 2000, encontrou uma mediana de 30% pago como prêmio de controle<sup>1</sup>.

A UTC faz parte do bloco de controle de Viracopos. Contudo, entendemos que a gestão atual já é eficiente, e não entramos no mérito de eventuais transações futuras. Assim, a valoração aqui apresentada já considera a operação eficiente da companhia e, portanto, não se aplica qualquer majoração no valor encontrado devido à participação no controle.

## **6.9 Desconto por falta de liquidez**

Não consideramos nenhum desconto por falta de liquidez ou prêmio adicional no custo de capital por falta de liquidez. Ativos sem liquidez (por exemplo, com papéis facilmente negociados em bolsa) são tipicamente negociados com um desconto sobre papéis similares com liquidez (veja anexos para referências).

Contudo, devido à finalidade deste trabalho, não aplicamos nenhum desconto na valoração pelo efeito de liquidez.

---

<sup>1</sup> Hanouna, Paul and Sarin, Atulya and Shapiro, Alan C., Value of Corporate Control: Some International Evidence (2001). USC Finance & Business Econ. Working Paper No. 01-4.

## 7 CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL

### 7.1 CAPM

Utilizamos a metodologia CAPM (Modelo de Precificação de Ativos de Capital, da sigla em inglês) para estimar o custo de capital de cada ativo. Sobre o CAPM base, aplicamos prêmios adicionais para riscos não capturados pelo modelo.

#### Amostra de empresas para Beta:

Observamos o beta de uma amostra de empresas comparáveis. Utilizamos como ativos comparáveis empresas de concessões de aeroportos e operadores aeroportuários atuantes no mercado internacional. Como referência adicional, analisamos os betas de empresas brasileiras de concessões rodoviárias. Em geral, nas duas modalidades o concessionário se remunera pela arrecadação da tarifa cobrada dos usuários, além de eventuais receitas acessórias atreladas ao projeto; os principais ativos tem baixa liquidez e são negócios intensivos em capital, de forma que podem ser consideradas comparáveis. Além disso, os betas das concessões rodoviárias brasileiras servem de balizador para os valores encontrados de betas da amostra de aeroportos internacionais.

#### $\beta$ Desalavancado

Consideramos o beta desalavancado de **0,69**, conforme média e mediana de operadores aeroportuários internacionais. Os dados das empresas do setor estão listados a seguir:

	Unleveraged Beta 60M
Korea Airport Service Co., Ltd.	0,82
Shenzhen Airport Co., Ltd.	1,20
Japan Airport Terminal Co., Ltd.	1,08
Xiamen International Airport Co., Ltd.	0,98
Malaysia Airports Holdings Bhd	0,94
Guangzhou Baiyun International Airport Co., Ltd.	0,91
Beijing Capital International Airport Co., Ltd.	0,22
Shanghai International Airport Co., Ltd.	0,93
Auckland International Airport Ltd.	0,90
Grupo Aeroportuario del Centro Norte S.A.B. de C.V.	0,48
Grupo Aeroportuario Del Pacífico, S.A. de C.V.	0,65
Grupo Aeroportuario del Sureste, S.A. de C.V.	0,69
Sydney Airport Holdings	0,38
Københavns Lufthavne A/S	0,29
Aeroports de Paris Societe Anonyme	0,45
Flughafen Wien AG	0,35
Fraport AG	0,45
Flughafen Zuerich AG	0,69
<b>Mediana</b>	<b>0,69</b>
<b>Média</b>	<b>0,69</b>

Fonte: Infinancials ago/2016

## Relação Dívida/Equity

Como a relação de capital de uma concessão é muito variável no tempo – a dívida no início do projeto começa em zero, alcança seu ponto máximo na fase inicial de operação e volta a cair para zero antes do final da concessão – não podemos utilizar a relação de capital atual, e sim sua média efetiva ao longo do tempo.

Aplicamos a relação dívida/*equity* efetiva do ativo, observando a relação que resulta na convergência das valorações entre FCF@WACC (fluxo de caixa da firma descontado pelo custo médio ponderado de capital da firma) e FCFE@Ke (fluxo de caixa do acionista descontado pelo custo próprio de capital).

A relação dívida/*equity* efetiva encontrada foi de **48,28%**

## Taxa de imposto marginal

Como simplificação, aplicamos a taxa de Imposto de Renda e Contribuição Social de **34,00%**.

## Taxa livre de risco

Utilizamos o valor líquido de impostos (considerando alíquota de 15%) dos títulos IPCA+ Compra com vencimento em 2024 do Tesouro Brasileiro, de **11,01% a.a.**

## Prêmio de risco de mercado

Utilizamos um valor de referência de **5,00%**, consistente com estudos internacionais. Por exemplo, a média geométrica histórica (1928-2013) entre S&P 500 e *US T-Bonds* é de 4,60%.

## Prêmio adicional para novos ativos *greenfield*

Utilizamos prêmio *greenfield* de **2,50%**, ponderado pela participação do negócio *greenfield* (desenvolvimento imobiliário) no valor total<sup>2</sup>, de cerca de 1/3, resultado em 0,83%. Nos baseamos nas seguintes referências:

- i. Prêmio *greenfield* estimado no estudo de Muriel Atias (BNP Paribas) and Franck Bancel (ESCP Europe). O estudo, apesar de escopo e amostra restritos, identificou um prêmio *greenfield* entre 1,5%-2,5%.
- ii. Prêmio *greenfield* aplicado em precificação de ações por analistas de corretoras: Observamos um prêmio entre 0,5%-1,0% para descontar o fluxo proveniente de projetos futuros ainda não desenvolvidos, aplicado por analistas de corretoras cobrindo ações de empresas do setor elétrico, como Renova e da CPFL Energia, que apesar de atuarem em outro setor, tem como principais ativos concessões com baixa liquidez, são negócios intensivos em capital e enfrentam questões regulatórias e políticas significativas.

## Inflação R\$

Para a inflação brasileira, consideramos a expectativa de longo prazo do IPCA em **5,79%** ao ano, calculada a partir da diferença entre títulos do governo Brasileiro com e sem indexação ao IPCA com vencimentos próximos. Este valor também está totalmente alinhado com a projeção macroeconômica utilizada no *valuation*.

## Resultados

<sup>2</sup> Estimativa aproximada, uma vez que não há orçamentos separados entre os investimentos no negócio aeroportuário e no desenvolvimento imobiliário.

Através desta metodologia, encontramos um valor para o custo de capital de **10,06% a.a. real**.

### **Observação a metodologia adotada**

Utilizamos a metodologia CAPM, conforme mencionado acima, que é aceita mundialmente para cálculo do custo de capital. Porém, não levamos em consideração o custo de oportunidade de outros projetos de riscos similares a Viracopos na atual conjuntura econômica, uma vez que não há referências de mercado publicamente disponíveis e diretamente comparáveis no momento.

## **8 INFORMAÇÕES E PREMISSAS UTILIZADAS NA VALORAÇÃO POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**

---

Apresentamos nesta seção as principais premissas de receitas, custos, despesas, investimentos e tributação considerados para elaborar as projeções financeiras de fluxo de caixa.

O conjunto completo de dados recebidos e utilizados neste trabalho encontra-se disponível em meio eletrônico e foi fornecido como parte integrante deste trabalho.

### **8.1 Definições de metodologia específicas do fluxo de caixa descontado**

#### **Estimativa do Fluxo de Caixa futuro**

Elaboramos um modelo econômico-financeiro de projeção dos resultados para o Aeroporto de Viracopos. Este modelo calcula os diferentes parâmetros econômico-financeiros dos ativos (ex: Receita, Custos, Investimentos, etc.) a partir de um conjunto de premissas e as regras contábeis, tributárias e contratuais aplicáveis.

Projetamos os resultados em valores nominais na moeda funcional (R\$), de forma a capturar todos os efeitos da inflação sobre depreciação, créditos e débitos fiscais, dívidas e outros instrumentos não indexados à inflação. Aplicamos sobre preços e custos os indexadores previstos em contratos. O fluxo de caixa nominal de cada ativo é deflacionado por IPCA de forma a chegarmos ao fluxo de caixa em moeda real, sobre o qual aplicamos a taxa de desconto real.

Utilizamos periodicidade mensal para as projeções, por entendermos ser menos sujeito a distorções de efeitos concentrados em início ou final de ano, especialmente para o fluxo dos primeiros anos. O período de projeção foi determinado para englobar todo o período de concessão do ativo.

As premissas utilizadas são detalhadas a partir da seção 8.2 deste Laudo.

#### **Concessões**

Este trabalho atribui valor apenas para a concessão existente, e não considera nenhum valor para novas concessões ou extensões. Consideramos unicamente o que está previsto no atual contrato de concessão existente, em demais autorizações ou determinações já emitidas pelo órgão regulador, além das possibilidades de exploração de receitas assessorias dentro da concessão vigente.

#### **Contingências**

Incorporamos na valoração os ativos e passivos informados no balanço auditado de 30/Jun/2016. Não consideramos potenciais contingências, ativas ou passivas, que não estejam provisionadas ou de alguma forma refletidas no balanço.

### **8.2 Documentos recebidos e demais fontes utilizadas nesta avaliação**

Utilizamos os seguintes documentos e planilhas sobre os quais realizamos nossa avaliação econômico-financeira:



- Demonstrações financeiras auditadas em 31/Jun/2016 de Viracopos
- Demonstrações financeiras auditadas de 2012 a 2015 da Viracopos
- Relatório da Administração de 2012 a 2015
- Contrato de Concessão de Viracopos
- Relatório de demanda na NACO, data base Abr/2016
- Descritivo dos Financiamentos
- Modelo financeiro de referência Itaú
- Masterplan Real Estate elaborado pela Urban System
- Info Memo de Viracopos elaborado pelo Bradesco BBI, Santander e Itaú BBA em Jul/2015

Também tivemos discussões com gestores da UTC e Viracopos, nas quais recebemos informações e perspectivas sobre os ativos em questão, e da estrutura societária do grupo.

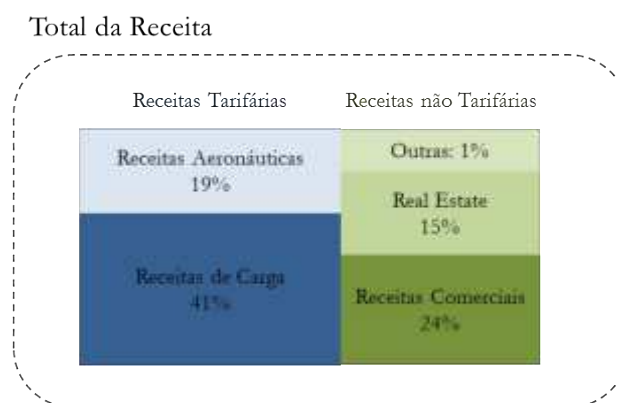
### 8.3 Principais Premissas Utilizadas

#### i. Período de projeção

O período de projeção financeira é até julho de 2042, data fim da concessão.

#### ii. Receitas

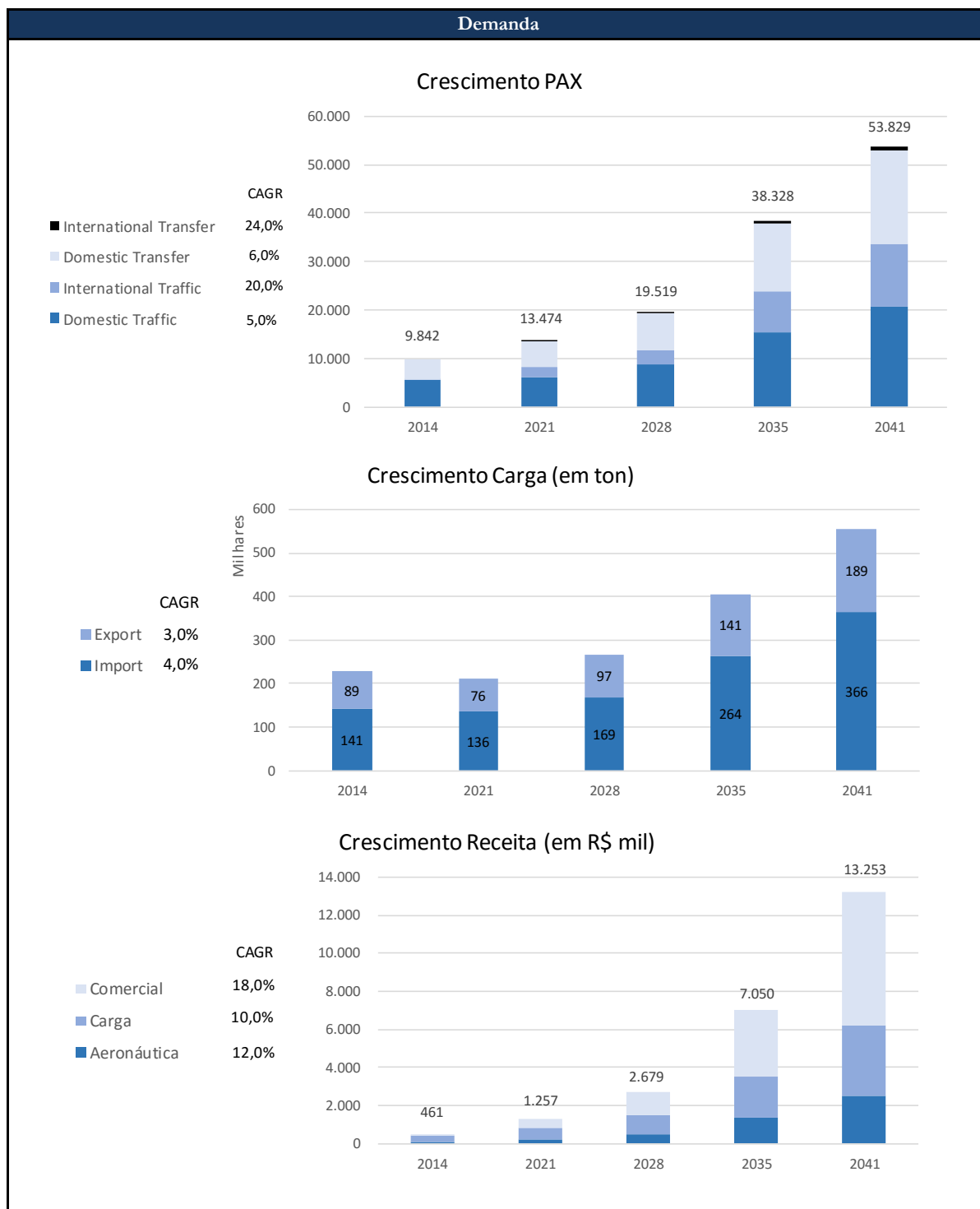
As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:



As Receitas Tarifárias são aquelas relacionadas diretamente à operação do aeroporto, consistindo em taxas incidentes tanto sobre passageiros quanto aeronaves, bem como ao transporte de carga. São determinadas diretamente através da demanda projetada e de tarifas pré-estabelecidas. Consideramos as projeções de demanda estipuladas no estudo “Update Air Traffic Forecast” da NACO, realizado para Viracopos, com data base abril/2016.

As Receitas não Tarifárias são aquelas relacionadas a negócios paralelos à operação aeroportuária e consistem, entre outros, de receitas de alimentação, lojas, estacionamento e aluguéis de terreno pertencentes ao aeroporto. Elas são definidas de acordo com a demanda por tais serviços e ticket médio estipulado para cada um deles. Consideramos projeção de demanda segundo estudo da NACO e ticket médio consistente com média histórica ou *benchmark* de mercado.

De acordo com o estudo, a evolução e crescimento da demanda relacionada a número de passageiros, carga e receita é como segue:



A seguir apresentamos o detalhamento dos diferentes tipos de receitas, bem como os drivers de crescimento que afetam sua ordem de grandeza e as tarifas/ticket médios utilizados para cada uma delas.

## 1. Receitas Tarifárias

### a. Receitas Aeronáuticas

As tarifas de embarque, conexão, pouso e permanência de aeronaves (pátio de manobras e área de estadia) são previstas no Anexo 4 do Contrato de Concessão e sofrem reajuste pelo IPCA. Os

valores reajustados em Jul/2015 foram estabelecidos pela Decisão nº80 de 9 de Jul/2015, conforme a seguir:

Receitas Aeronáuticas	Driver	Tarifa
Embarque	- #Pax Doméstico (Arrival/Departure) - #Pax Internacional (Arrival/Departure)	- R\$ 19,02/pax doméstico - R\$ 33,66/pax internacional
Conexão	- #Pax Doméstico - #Pax Internacional	- R\$ 8,76/pax doméstico - R\$ 8,76/pax internacional
Pouso	- Peso Doméstico - Peso Internacional	- R\$ 5,95/ton doméstico - R\$ 15,88/ton internacional
Pátio de Manobras	- Peso/hora Doméstico - Peso/hora Internacional	- R\$ 1,18/ton/hora doméstico - R\$ 3,17/ton/hora internacional
Área de estadia	- Peso/hora Doméstico - Peso/hora Internacional - # de aeronaves estacionadas	- R\$ 0,25/ton/hora doméstico - R\$ 0,65/ton/hora internacional

## b. Receitas de Carga

Receitas de Carga	Driver	Tarifa
Carga	- Carga de Importação (ton) - Carga de Exportação (1,4% da importação) - Courier, correio e outros (3,5% da importação)	Premissa anual em R\$/ton
Serviços Relacionados	- Volume de voos - Variação anual da tarifa de carga	Premissa em R\$ mil

## 2. Receitas não Tarifárias

### a. Receitas Comerciais

Receitas Comerciais	Quebra da Receita	Driver	Ticket Médio
Estacionamento Pax	1. Veículos Pax 2. Mensalistas 3. Estacionamento Longo Prazo	1. # pax arrival/departure 2. # pax arrival/departure 3. # pax arrival/departure	1. R\$ 46 em 2016, com crescimento de 2% a.a ajustado por IPCA 2. R\$ 140 em 2015 ajustado por IPCA 3. R\$ 17 em 2016, com crescimento de 2% a.a ajustado por IPCA
Duty Free	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax internacional 2. sem driver	1. 15% de R\$ 115/passageiro, com curva de crescimento. 2. R\$ 7,9 MM em 2016, ajustado por IPCA
Duty Paid Doméstico	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax doméstico 2. sem driver	1. 15% de R\$ 4,50/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 8,0 MM em 2016, ajustado por IPCA
Duty Paid Internacional	Receita Variável	# pax internacional	15% de R\$ 7,02/passageiro, com curva de crescimento.
Alimentação Airside	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax departure 2. sem driver	1. 15% de R\$ 5,00/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 6,9 MM em 2016, ajustado por IPCA
Alimentação Landside	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax arrival/departure 2. sem driver	1. 15% de R\$ 3,00/passageiro, com curva de crescimento 2. R\$ 8,6 MM em 2016, ajustado por IPCA
Publicidade	1. Receita Variável 2. Receita Fixa	1. # pax total 2. sem driver	1. 30% de R\$ 2,70/passageiro, com curva de crescimento. 2. R\$ 4,2 MM em 2016, ajustado por IPCA
Check-in	Receita Variável	# pax departure	R\$ 0,85/passageiro, com curva de crescimento.
Outras	Receita Variável	Receitas Comerciais ex Outras	% decrescente do total de Receitas Comerciais excluindo Outras.

### b. Real Estate

As receitas referentes a real estate estão relacionadas a aluguel de terreno e são calculadas através da área alugada multiplicada pelo preço de aluguel em R\$/m<sup>2</sup>, considerando a data inicial a partir da qual a área estará disponível.

### c. Outras

Receitas	Driver	Ticket
Abastecimento	- # de pousos - % da Receita: 1,10% - % de aeronaves abastecidas: 17,00%	% aplicado sobre o ticket de R\$ 45,00/pouso
Outras		R\$ 38,05 ajustado por IPCA.

### iii. Custos e Despesas

A projeção dos custos e despesas foi elaborada de modo que a evolução de certos indicadores tendesse ao final da concessão para os valores observados em *benchmarks* de aeroportos comparáveis.

Consideramos como indicadores base para tal ajuste a relação Opex/WLU e a margem EBITDA. Os indicadores de suporte são: (i) Custo de pessoal/WLU; (ii) # funcionários/WLU; (iii) Custo de pessoal/# de funcionários.

#### **Benchmark Indicadores de Custo**

Para o indicador Opex/WLU observamos amostras de países desenvolvidos e emergentes, e as respectivas estatísticas do 1º ao 3º quartil. Consideramos que por estar em um mercado emergente, os indicadores de Viracopos devem ser balizados pela amostra de empresas comparáveis dos países emergentes, sendo que utilizamos os valores do 2º quartil por serem intermediários, e não representarem extremos da faixa observada.

Complementarmente, sobre o Opex realizamos um ajuste PPP (*Power Purchase parity*), de forma a melhorar a comparabilidade com benchmarks de países desenvolvidos. Esse ajuste nos permite comparar os indicadores de Viracopos a empresas da amostra de países desenvolvidos.

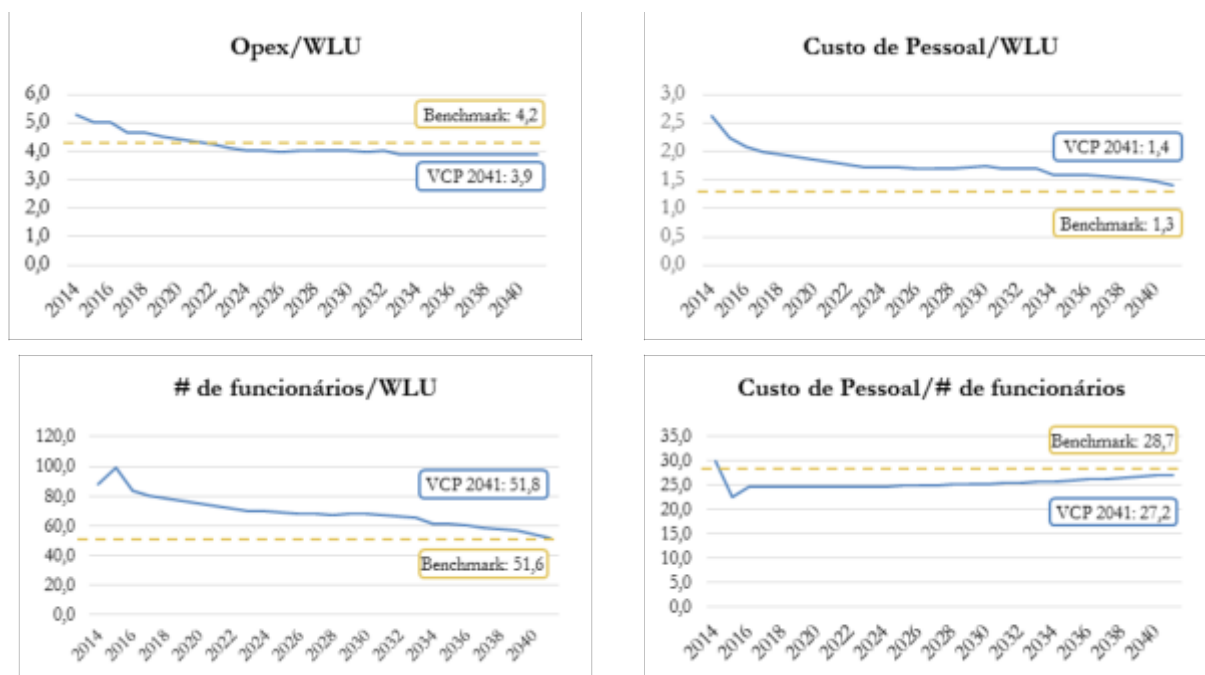
A seguir apresentamos os indicadores das amostras analisadas. Os valores comparáveis à Viracopos estão marcados em azul:

	Amostra Países Desenvolvidos			Amostra Países Emergentes		
	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil
Opex/WLU	4,10	<b>6,00</b>	8,43	3,30	<b>4,20</b>	4,60
Custo de Pessoal/WLU	1,10	1,90	3,50	0,90	<b>1,30</b>	1,70
# funcionários/WLU	20,10	36,80	55,80	42,00	<b>51,60</b>	62,40
Custo de Pessoal/# funcionários	42,40	63,80	86,00	18,80	<b>28,70</b>	29,40

Fontes: Thomson Reuters; The Wall Street Journal; Secretaria de Aviação Civil

### Evolução dos Indicadores Ajustados

A seguir pode ser visualizada a evolução dos indicadores selecionados de Viracopos, bem como um comparativo dos valores encontrados ao fim da concessão com o *benchmark* apresentado. O *benchmark* representa a mediana da amostra comparável. Em todos os *benchmarks*, nossa projeção fica em torno da mediana da amostra, em alguns ligeiramente mais otimista (OPEX/WLU, Custo de pessoal/número de funcionários) e em outros ligeiramente mais conservador (OPEX/WLU com ajuste PPP, Custo de pessoal/WLU e Número de funcionários/WLU).



Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

	Amostra Países Desenvolvidos mediana	Opex Viracopos	Amostra Países Emergentes mediana
Opex/WLU		3,9	4,2
Opex/WLU com ajuste PPP	6,0	6,1 (ajuste PPP)	

### Benchmark Margem EBITDA

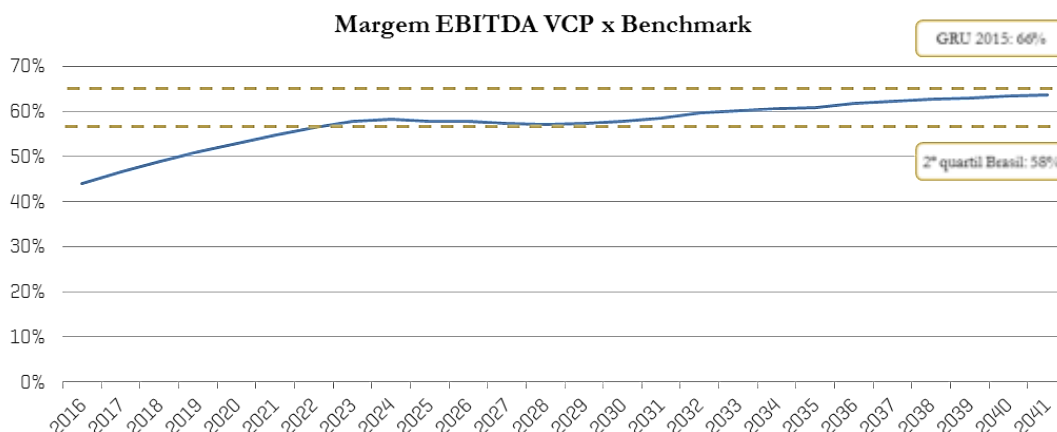
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



Fontes: Thomson Reuters; The Wall Street Journal; Secretaria de Aviação Civil

### Evolução Margem EBITDA

Ao realizar os ajustes nas premissas e indicadores de custos, observamos a evolução da margem EBITDA de Viracopos, de forma a validar sua congruência com a amostra de empresas comparáveis e com as perspectivas de crescimento. Esta margem é intermediária aos valores encontrados para Guarulhos em 2015 e para o 2º quartil (mediana) da amostra brasileira, ficando inferior ou igual à mediana até o segundo terço da concessão e então crescendo para próximo do patamar atual de Guarulhos.



#### iv. Tributos

A concessão opera através do regime de Lucro Real, reportamos abaixo os impostos e as premissas consideradas:

Impostos	Alíquota	Comentários
PIS/COFINS	9,25%	Recuperação de Pis/Cofins sobre os custos excluindo seguros e custo de construção. Considerou-se a recuperação de Pis sobre Outorga fixa, conforme nota técnica da Gerência de Contabilidade de Viracopos (GECOM)
ISS	5%	Somente as receitas com Aeronáutica e Carga incidem ISS.
IR/CS	IR: 25% CS: 9%	Adições e Exclusões no Lalur referente a outorga e margem de construção.

#### v. Investimentos

Consideramos o valor e cronograma dos investimentos reportados no modelo financeiro de referência fornecido pela UTC a partir de 2016, os quais totalizam R\$ 2,638 bilhões em termos

reais, na data base de julho de 2015. Sobre este valor aplica-se o reajuste inflacionário pelo índice IPCA.

	Valores em termos reais
Obra Civil	R\$ 2.232.992 mil
Máquinas e Equipamentos	R\$ 405.354 mil
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.638.347 mil</b>

Consideramos a recuperação de PIS/COFINS sobre os investimentos na alíquota de 9,25%. O aproveitamento dos créditos referente aos investimentos com máquinas e equipamentos é feito de forma imediata, já a forma de aproveitamento dos créditos oriundos das obras civis é feita em 1/24 avos. Portanto, vale ressaltar que houve mudança na legislação na forma de aproveitamento dos créditos com obras civis, o qual passou a ser pelo prazo da amortização. Contudo, alterações tributárias geram reequilíbrio econômico-financeiro conforme “capítulo V – alocação dos riscos” do contrato de concessão. Para fins do *valuation*, estamos considerando a legislação em vigor na data do leilão, ou seja, consideramos o prazo de 1/24 avos.

#### vi. Financiamentos

Projetamos as dívidas atuais na data base Jun/2016, conforme contratos de financiamentos descritos nas Demonstrações Financeiras, e as dívidas a serem captadas representam 70% dos investimentos projetados, a um custo de TJLP +4,90% a.a com base na referência nas condições das dívidas captadas recentemente. Seguem premissas utilizadas:

Valores em R\$ milhões	Saldo Devedor (Jun/2016)	Custo
Crédito Direto - A	R\$ 1.082.277	TJLP + 2,88%
Crédito direto - B	R\$ 139.600	IPCA + TR BNDES + 2,88% a.a
Crédito indireto - A	R\$ 275.881	TJLP + 3,90% a.a
Crédito indireto - B	R\$ 37.709	IPCA + TR BNDES +3,90% a.a
Crédito Suplem. Direto - A	R\$ 174.539	IPCA + TR BNDES +3,43% a.a
Crédito Suplem. Direto - B	R\$108.389	IPCA + TR BNDES + 3,43% a.a
Crédito Suplem. Direto - C	R\$ 53.938	TPJL +3,43%
Crédito Suplem. Direto - D	R\$ 90.781	IPCA +TR BNDES + 3,43%
Crédito Suplem. Direto - E	R\$ 6.669	TPJL +3,43%
Crédito Suplem. Direto - F	R\$ 2.038	IPCA + TR BNDES + 3,43% a.a
Crédito Suplem. indireto - A	R\$ 38.134	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - B	R\$ 23.232	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - C	R\$ 13.224	TJLP + 4,90%
Crédito Suplem. indireto - D	R\$ 27.423	IPCA + TR BNDES + 4,90% a.a
Crédito Suplem. indireto - E	R\$ 1.610	TJLP + 4,90%
Crédito Suplem. indireto - F	R\$ 596	IPCA + TR BNDES+ 4,90% a.a
Debêntures	R\$ 453.336	IPCA + 8,79%
Custo de captação dos empréstimos	-R\$ 56.186	
<b>Total</b>	<b>R\$ 2.473.200</b>	

As dívidas BNDES indexadas a TJLP e as debêntures exigem a constituição da conta reserva para os próximos três meses do serviço da dívida. Com relação ao *covenant*, o BNDES exige que o índice de capitalização se mantenha maior ou igual a 25%, nos termos da seguinte fórmula:

$$\text{Índice de capitalização} = \frac{\text{Patrimônio Líquido} + \text{Outorga do passivo} - \text{Outorga do ativo}}{\text{Ativo Total} - \text{Outorga do Passivo}}$$

## vii. Outorga

A concessionária se obriga a pagar a União a parcela anual da outorga fixa e outorga variável. A parcela fixa corresponde a divisão do valor da outorga total de R\$ 3.821,0 bilhões pelo prazo de vigência do contrato (30 anos), este valor corresponde a R\$ 127,4 milhões devendo ser pago a partir do 12º mês, contado da data de eficácia do Contrato, sendo as demais parcelas pagas a cada 12 meses subsequentes, reajustada pelo IPCA. A parcela anual da outorga variável corresponde a 5% sobre a totalidade da Receita Bruta.

Conforme contrato de Cessão Fiduciária, Administração de contas e Constituição de Reserva, faz-se necessário uma provisão mensal do valor da outorga fixa para se ter o valor devido dois meses antes do pagamento, conforme a seguir:

Data de verificação	% da Outorga Fixa
Janeiro	57,0%
Fevereiro	67,5%
Março	78,2%
Abril	89,1%
Maio	100,0%
Junho	100,0%
Julho	100,0%
Agosto	7,9%
Setembro	17,0%
Outubro	26,6%
Novembro	36,5%
Dezembro	46,7%

Em relação a outorga variável, a provisão de 100% do valor é feita 2 meses que antecedem o pagamento. O mês pagamento da outorga variável é maio, ou seja, em março faz-se necessário a provisão do valor integral a ser pago em maio.

## viii. Projeções Macroeconômicas

Utilizamos as projeções de índices macroeconômicos do boletim Focus de 29/07/2016 para os indicadores de IPCA e CDI e projeções do Itaú para a TJLP.



		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028+
<b>Inflação</b>														
IPCA	% a.a.	7,26%	5,27%	4,82%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%	4,66%
<b>Taxas de Juros</b>														
TJLP	% a.a.	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%	7,5%
CDI	% a.a.	13,75%	11,15%	10,38%	10,25%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%	9,56%

## 9 VALORAÇÃO PELO MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

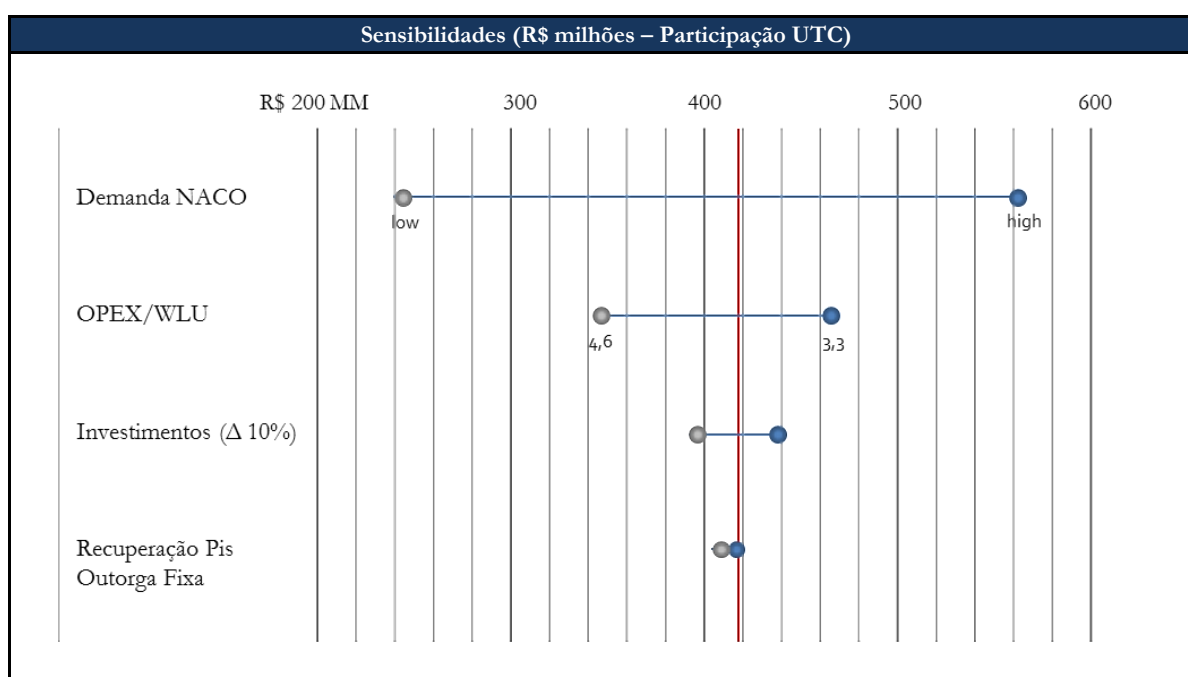
### 9.1 Resultados

Indicamos o valor de Viracopos dentro da faixa de custo de capital estimada como válida. Os valores tem data-base de 30/Jun/2016.

Valor de Viracopos, método FCFE

Custo de Capital do Acionista	Valor Viracopos (100%) (R\$ milhões)	Valor Participação UTC (22,95%) (R\$ milhões)
10,06% a.a. real	1.825	419

### 9.2 Análises de Sensibilidade



Vale ressaltar que não foi possível sensibilizar, de forma precisa, o quanto Real Estate representa na avaliação. Para fazer esta análise seria necessário o rateio dos investimentos totais destinados a Real Estate, porém esta informação é de difícil estimativa pela Companhia, uma vez que os orçamentos realizados consideram o conjunto das obras.

## 10 ANÁLISE DE RISCOS

---

Existem diversos riscos relacionados aos ativos analisados, muitos dos quais são abordados quantitativamente ou qualitativamente neste estudo. A valoração aqui apresentada e as análises quantitativa e qualitativa de riscos foram baseadas nas informações disponibilizadas pela UTC/Viracopos e pelo conhecimento geral do setor de infraestrutura de transportes. O leitor deve estar ciente que não é possível ser exaustivo em relação ao conjunto dos riscos, bem como da magnitude potencial de cada.

Cada premissa apresentada neste estudo pode se realizar de maneira mais positiva ou negativa do que considerada para a valoração. Também podem ocorrer eventos não previstos neste trabalho que venham a impactar o valor do negócio, mas que, justamente por serem desconhecidos no presente momento, não foram analisados ou citados.

De forma geral, alguns riscos podem ser tanto negativos quanto positivos (ex: operacionais, investimentos, financeiros). Outros tendem a ser puramente negativos, com pouco espaço para *upsides*, como por exemplo, riscos regulatórios e governamentais.

Apresentamos a seguir uma síntese dos principais riscos identificados relacionados ao negócio de Viracopos, sem intenção de sermos exaustivos. O impacto quantitativo de alguns deles pode ser visto na seção 9.2.

### 10.1 Multa

Conforme nota divulgada em 27 de maio de 2014, a Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) decidiu, em primeira instância, pela aplicação de multa de R\$ 95,05 milhões ao Aeroporto de Viracopos, por deixar de cumprir o prazo de entrega das ampliações contratuais previstas no primeiro ciclo de investimentos (FASE I-B).

Conforme mencionado nas demonstrações financeiras de Viracopos, a concessionária apresentou sua defesa em 18 de agosto de 2014, que permanece sob análise da ANAC.

Até a data de elaboração deste laudo, nenhuma penalidade foi imposta à Companhia e não há provisões em seu balanço patrimonial.

O impacto desta multa não faz parte do escopo de avaliação deste laudo e não foi analisada aqui.

### 10.2 Riscos operacionais: Demanda

As receitas da companhia dependem diretamente ou indiretamente do fluxo de passageiros e aeronaves. As projeções de demanda foram realizadas pela NACO - Netherlands Airport Consultants, firma bem conceituada e especializada no setor. Contudo, estas projeções dependem em parte de expectativas sobre fatores fora do controle da companhia. Notadamente, o PIB (Produto Interno Bruto) do Brasil e de países chave são fatores importantes.

Fatores políticos e sociais também podem influenciar a demanda. Podemos citar como exemplo a utilização de meios de transporte substitutos; mudanças de hábitos na população ou problemas na região.

Assim, apesar do estudo bem embasado, a demanda efetiva pode variar significativamente em relação ao projetado.

Novos aeroportos na região de influência de Viracopos (por exemplo, Novo Aeroporto de São Paulo) ou mudanças estruturais na infraestrutura de transporte em Campinas (por exemplo, implantação do Trem Bala) foram considerados no estudo da NACO e podem alterar drasticamente a demanda prevista. Há previsão no contrato de reequilíbrio econômico-financeiro da concessão por fatores como estes; contudo tal reequilíbrio depende de uma negociação complexa com o poder concedente.

A demanda prevista também depende da exaustão de capacidade dos aeroportos de Congonhas e Guarulhos; que pode ocorrer de forma diferente do previsto.

### **10.3 Riscos operacionais: Receitas**

Algumas receitas aeronáuticas e de carga dependem de certas premissas sobre o perfil de utilização do aeroporto (por exemplo, tempo de estadia da aeronave), premissas que podem não se configurar em linha com o previsto.

### **10.4 Riscos operacionais: Receitas acessórias**

A projeção considera um grande crescimento nas receitas acessórias. De fato, existe muito espaço para tal crescimento. Contudo, há sempre o risco de tal crescimento não se configurar na magnitude postulada.

A receita acessória possui um fator duplo de risco: ela depende da demanda (número de passageiros que circula pelo aeroporto) e do gasto de cada passageiro na área comercial do aeroporto, sendo que este último depende de novas instalações comerciais e expansões das existentes.

Mudanças em hábitos de consumo, mudanças no perfil dos passageiros, problemas com a expansão e inauguração das instalações comerciais e perfil inadequado de lojas podem afetar adversamente os resultados projetados.

### **10.5 Riscos operacionais: Custos e despesas**

Apesar do alinhamento dos custos e despesas projetados neste laudo com referências nacionais e internacionais, tais níveis de gastos dependem de ganhos expressivos de escala e eficiência em relação à situação atual. Algumas destas considerações podem não se confirmar. Operações de infraestrutura de transportes são atividades complexas, e estão sujeitas a eventos fora de controle da empresa, como acidentes, falhas em equipamentos, catástrofes, eventos meteorológicos adversos, disputas trabalhistas, pressão de custos na cadeia de fornecimento, entre outros fatores.

### **10.6 Riscos de investimento**

A companhia ainda precisa realizar volumosos investimentos no aeroporto, em função das demandas contratuais estabelecidas. O gasto efetivo pode variar em relação ao orçamento, em função de diversos fatores, alguns fora do controle da empresa, como por exemplo: gastos não previstos; descasamentos de indicadores macroeconômicos; atrasos; dificuldades para obtenção de licenças e, em caso extremo, a inviabilização da construção. Estes riscos estão presentes na

expansão requerida dos terminais (em menor grau) e nas novas construções previstas ao redor do aeroporto (em maior grau).

No mais, eventos operacionais adversos podem levar a companhia a ter que fazer reinvestimentos extraordinários, como por exemplo, devido à problemas operacionais ou acidentes.

Além dos investimentos necessários para cumprir os requisitos da concessão, Viracopos pode optar realizar novos investimentos que falhem em atingir o retorno esperado. Isto inclui novos planos de expansão ou novas atividades acessórias ao redor do aeroporto que ainda não estão sendo consideradas hoje.

## **10.7 Desenvolvimento imobiliário**

Uma parte significativa das receitas futuras vem do desenvolvimento imobiliário proposto. Há um plano de desenvolvimento ambicioso elaborado junto com a consultoria Urban Systems para uma área de cerca de 4 km<sup>2</sup> nas intermediações do aeroporto. Há outros aeroportos ao redor do mundo com área adjacente utilizável que conseguiram receitas robustas de desenvolvimento imobiliário. Contudo, há sempre o risco de tal desenvolvimento encontrar impeditivos (problemas com licenças, autorizações) ou possuir uma demanda de mercado menor que a esperada.

## **10.8 Riscos regulatórios, jurídicos e governamentais**

O setor de infraestrutura de transportes é fortemente regulamentado, o que aumenta o peso das decisões do setor público sobre o valor do negócio, em particular da esfera federal, que é o poder concedente deste tipo de concessão. Relacionamos abaixo alguns exemplos de incertezas sobre a ação do estado, em seus três poderes e nas suas três esferas:

- a) Riscos regulatórios de concessões: podem ocorrer mudanças, algumas até arbitrárias, na regulação do setor que afetem adversamente Viracopos. Isto pode ocorrer através de leis aprovadas pelo Congresso Nacional, ou através de atos da agência reguladora ANAC (Agência Nacional de Aviação Civil).
- b) Risco contratual: Os contratos de concessão especificam as tarifas a serem cobradas e reajustes periódicos para compensar os efeitos da inflação, além de mecanismos de equilíbrio econômico-financeiro para buscar outros ajustes e acomodar imprevistos. Entretanto, as tarifas, ajustes e o mecanismo estão sujeitos à aprovação do poder concedente e não se pode assegurar que o poder concedente agirá de forma favorável ou diligente.
- c) Risco de extinção da concessão ou intervenção: Em situações limite, a concessão pode ser extinta ou sujeita à intervenção, seja conforme previsto nos contratos de concessão, ou de forma arbitrária.
- d) Legislação trabalhista: A legislação trabalhista pode tornar o emprego mais oneroso, aumentando de forma generalizada todo custo com pessoal, direto e indireto.
- e) Riscos tributários: Mudanças nas alíquotas ou regimes de imposto de renda e contribuição social não implicam em reequilíbrio econômico-financeiro dos contratos de concessão. Desta forma, aumento nestas alíquotas ou criação de novos impostos sobre renda pode reduzir a lucratividade líquida da companhia.

## **10.9 Riscos ambientais**

Aeroportos enfrentam riscos ambientais em maior ou menor grau. Entre os riscos, podemos citar gastos adicionais não previstos com novas condicionantes ou problemas operacionais advindo de questionamentos ambientais.

## **10.10 Riscos financeiros**

A companhia irá demandar capital, próprio ou de terceiros, para financiar os investimentos futuros. As condições de entrada deste futuro capital, seja dívida ou capital social, podem ser mais ou menos favoráveis para os atuais acionistas. Por exemplo, o custo de novas dívidas pode ser mais elevado, devido a mudanças nas condições de mercado, seja porque dívidas existentes são vinculadas a índices macroeconômicos, seja porque as condições de financiamento de novas dívidas ainda serão testadas no mercado.

## **10.11 Outros**

A companhia está exposta a diversas variáveis macroeconômicas (inflação, juros, câmbio, PIB), que podem afetar de forma adversa ou positiva seus resultados e são completamente exógenos à gestão (apesar de existirem alguns mecanismos de proteção viáveis no curto e médio prazo).

Há também a possibilidade de contingências se materializarem em montantes diferentes do esperado, ou que práticas da companhia deem motivo para surgimento de novas contingências.

## **11 PROJEÇÃO DE RESULTADOS**

---

Os demonstrativos financeiros estão disponibilizados em planilha eletrônica, no arquivo “Thoreos – modelo Viracopos v3”. Este arquivo contém as projeções completas de DRE, Balanço e Fluxo de Caixa, bem como a rastreabilidade das contas dos demonstrativos financeiros e os cálculos de valuation.

REF. 1732/17



**PLANCON**  
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA  
VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA URBANA

ENDEREÇO: AVENIDA LUIS VIANA, S/N,  
MUSSURUNGA I  
SALVADOR/BA

OUTUBRO / 2017





## LAUDO AVALIAÇÃO

### FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A

**IMÓVEL:** GLEBA URBANA.

**ENDEREÇO:** AVENIDA LUIS VIANA, S/N, MUSSURUNGA I  
SALVADOR/BA

#### **QUADRO DE ÁREAS:**

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
Área "01" - Matrícula 96.084	10.796,66
Área "02" - Matrícula 62.122	348.438,37
Área "03" - Matrícula 62.893	553.462,15
<b>Área Total de Terreno</b>	<b>912.697,67</b>

**OBJETIVO:** DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

**METODOLOGIA:** COMPARATIVO DIRETO DE DADOS E MÉTODO INVOLUTIVO DE MERCADO; CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

**TRATAMENTO DOS DADOS:** TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE FATORES.

#### **RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017**

Imóvel	Valor de Mercado (R\$)
Área "01" - Matrícula 96.084	27.500.000,00
Área "02" - Matrículas 62.122	118.347.000,00
Área "03" - Matrículas 62.893	187.983.000,00
<b>Valor Total de Mercado (R\$)</b>	<b>333.830.000,00</b>

<b>ESPECIFICAÇÕES:</b>	Área "01"	Área "02"
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	II	I
GRAU DE PRECISÃO	III	III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. - Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36 - CREA/SP: 0305015



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### **1. SOLICITANTE**

---

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

### **2. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

---

**Endereço:** Avenida Luís Viana, s/n, Mussurunga I  
Salvador/BA

- 2.1. Tipo do Bem:** Gleba Urbana.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Desocupado.

### **3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

---

Determinação dos valores de mercado dos Imóveis.

### **4. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO**

---

#### **4.1. VISTORIA**

A vistoria, realizada na data de 03 de outubro de 2.017, possibilitou verificação dos terrenos, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

#### **4.2. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados nas matrículas 62.122, 62.893 e 96.084, do Registro de Imóveis de Salvador, Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



### 4.3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO

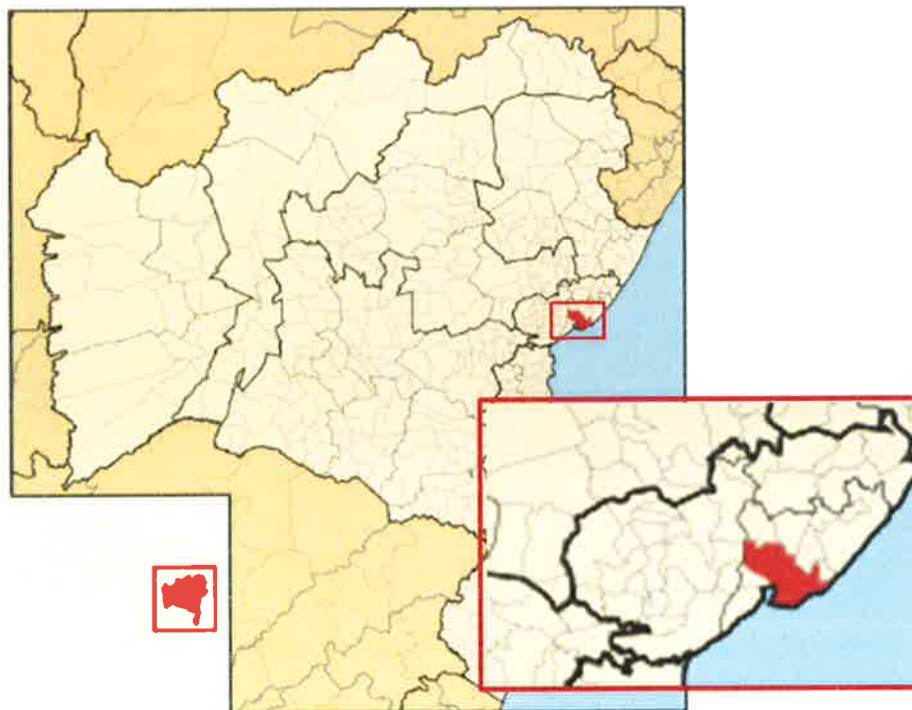
#### 4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

O município faz divisa com os municípios de Lauro de Freitas, Simões Filho, Candeias, Madre de Deus, Salinas da Margarida, Saubara, Itaparica, Vera Cruz e São Francisco do Conde e situa-se nas coordenadas geográficas: 12°58'16" S e 38°30'39" W.

Em 2014, Salvador teve o segundo maior produto interno bruto (PIB) dentre os municípios nordestinos, de acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2017, a população de Salvador é ocupada por cerca de 2.953.986 habitantes, com densidade demográfica de 3.859,44 habitantes/kilômetros<sup>2</sup>.

#### MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALVADOR



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



#### 4.3.2. DO LOCAL

O local possui os principais melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

- Pavimentação asfáltica
- Guias e Sarjetas;
- Rede de água potável
- Rede de esgotos
- Rede de energia elétrica (força e luz)
- Iluminação Pública;
- Coleta de lixo
- Entrega postal.

O imóvel está situado em região formada por imóveis residenciais e comerciais, fica situado a aproximadamente 16,0km do centro de Salvador/BA e a 7,0km do Aeroporto Internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães, possui fácil acesso pela Avenida Luiz Viana.

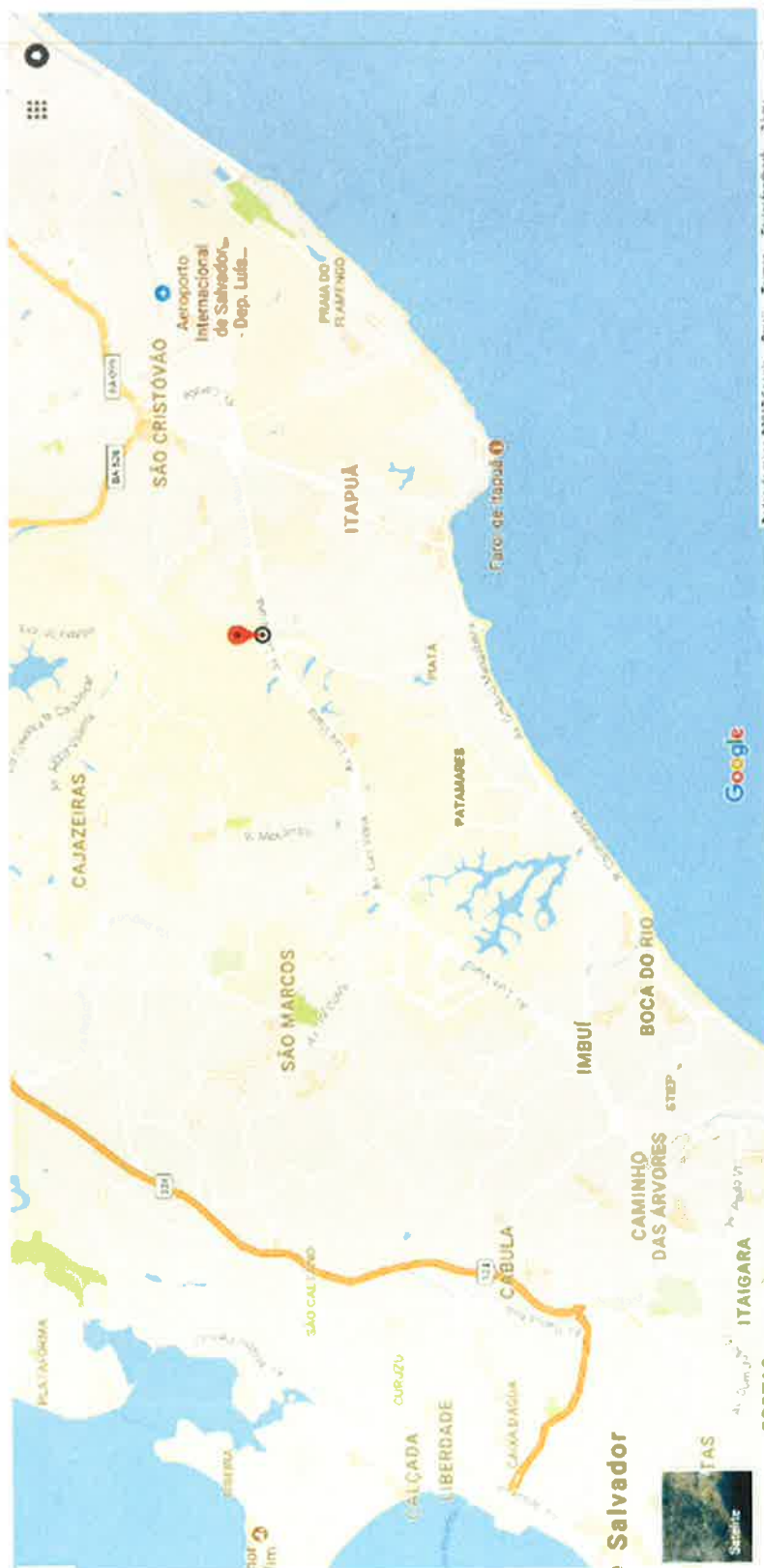
#### MAPA RODOVIÁRIO



Fonte: site de pesquisa geográfica Google Maps  
Indicação Ilustrativa da área avaliando



**MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO**



*Fonte: Software de pesquisa geográfica Google Maps*





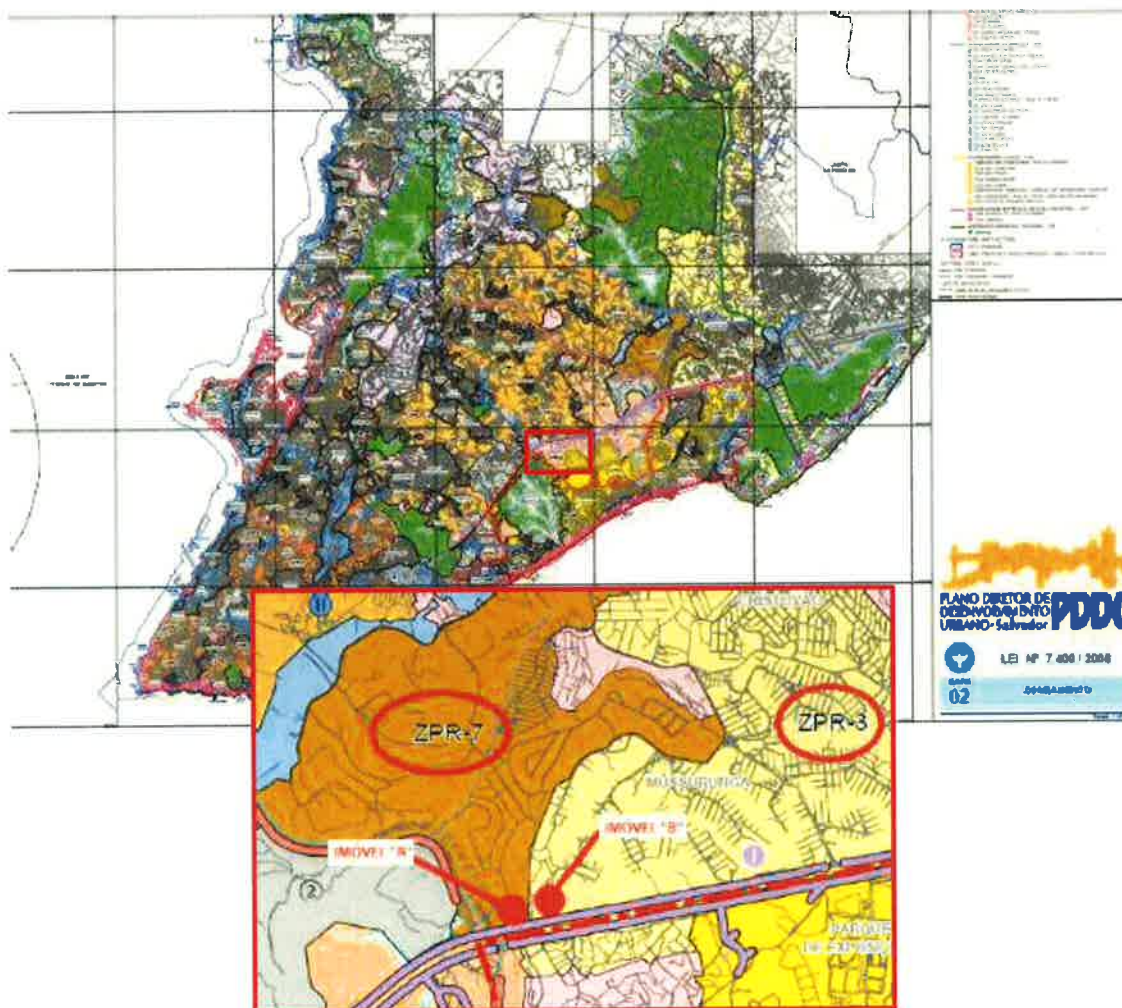
**4.3.3. DO ZONEAMENTO**

Conforme a Lei Nº 9.069/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências, a microrregião em estudo, composta por 02 áreas urbanas, encontra-se, enquadrada conforme abaixo:

Área “01”: Inserida em **Zona Predominantemente Residencial – 3 – ZPR-3**.

Área “02”: Inserida, prevalentemente em **Zona Predominantemente Residencial – 7 – ZPR-7**, sendo que uma pequena parte de sua área (cerca de aproximadamente 20.000,00m<sup>2</sup>), encontra-se inserida em **Zona Predominantemente Residencial – 3 – ZPR-3**.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Planta 02A – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Salvador



#### 4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tratam-se de gleba em área urbana, com média densidade ocupacional, localizada na Avenida Luís Viana s/n, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

O imóvel é formado por 03 matrículas de terreno, que compõem duas áreas, denominadas no presente trabalho como, área 01 – Matrícula 96.084, Área 02 – Matrícula 62.122 e Área 03 – Matrícula 62.893, conforme descritas abaixo:

##### ÁREA “01”

O terreno em estudo está localizado em meio de quadra, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, apresenta topografia plana, formato aproximadamente retangular, aparentemente seco e firme, sem edificações, possuindo apenas fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes áreas:

Matrícula 96.084.....10.796,66m<sup>2</sup>

*Fonte: 2º oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA*

##### ÁREA “02”

O terreno em estudo está localizado com frente principal voltada para a Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima, contíguo a área 03, apresenta topografia com aclives e declives de até 10%, formato irregular, aparentemente seco e firme, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes áreas:

Matrícula 62.122.....348.438,37m<sup>2</sup>

*Fonte: 2º oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA*

##### ÁREA “03”

O terreno em estudo está localizado em esquina, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, e frente secundária voltada para a Avenida 29 de março, apresenta topografia com aclives e declives de até 10%, formato irregular, aparentemente seco e firme, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes áreas:

Matrícula 62.893.....553.462,64m<sup>2</sup>

*Fonte: 2º oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA*

Área Total de Terreno..... 912.697,67 m<sup>2</sup>





IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832





## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O município de Salvador é o principal centro financeiro e comercial do Estado da Bahia, é também porto exportador, centro administrativo e turístico. O município é sede de importantes empresas regionais, nacionais e internacionais, tais como, a Organização Odebrecht, Braskem, Coelba e Suzano, além possuir um polo petroquímico, centros de abastecimento e galpões industriais em seu território e entorno.

A região em estudo está passando por grandes obras de desenvolvimento, tais como, implantação de Linha de Metro, Nova Rodovia 29 de Março, entre outras, o que vem valorizando os imóveis da região em estudo.

O mercado imobiliário apresenta, poucas ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de Salvador.

No entanto, apesar destes aspectos positivos observados anteriormente, os imóveis possuem baixa liquidez, devido se tratarem de áreas destinadas a investidores específicos, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

### CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO, REGIÃO EM DESENVOLVIMENTO ACELERADO.



## 6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

### 6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO – TERRENO (ÁREA 01)

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

\* Quando a diferença for inferior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4;$

\* Quando a diferença for superior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8;$

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que especifica o seguinte:

<b>Topografia</b>	<b>Depreciação</b>	<b>Fator</b>
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	--
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	--
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	--
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

### 6.1.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$V_t = S \times q$$

Sendo,

$V_t$  = Valor do terreno, R\$;

$S$  = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m<sup>2</sup>;

$q$  = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

**(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)**



Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 10.796,66 m<sup>2</sup>;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 2.548,37**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 10.796,66 x R\$ 2.548,37;

VT = R\$ 27.513.884,44

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matrícula 96.084	10.796,66	27.500.000.00 (Vinte e sete milhões e quinhentos mil reais)

*"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."*

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

## 6.2. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO - TERRENO (ÁREA 02 E ÁREA 03)

Para avaliação das Áreas 02 e 03, diante da impossibilidade da aplicação do método comparativo direto, devido ausência de amostras com as mesmas características do imóvel avaliando, no mercado imobiliário da região, no presente caso, utilizaremos o Método Involutivo.

Considerando que tratam de glebas contíguas, realizaremos os cálculos para a área total de 901.901,01m<sup>2</sup>.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m <sup>2</sup>
Área (lote padrão)	10.000,00
Área Bruta Total	901.901,01
Equipamentos Urbanos (60%)	541.140,61
Área Loteável* (40%)	360.760,40

\*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



### 6.2.1.DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

\* Quando a diferença for inferior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4;$

\* Quando a diferença for superior a 30%

$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8;$

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o empreendimento paradigma:

**Resultado: qm = R\$ 2.548,37/m<sup>2</sup>.**

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

### **6.2.2.CALCULO DO VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (VGV) (Previsão de receitas)**

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (qm) pela área loteável (Sa), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qm \times Sa$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 2.548,37/m^2 \times 360.760,40m^2$$

$$\mathbf{VGV = R\$ 919.350.980,50}$$

### **6.2.3.CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDA (VGa) (Modelo Estático)**

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.2.3.1.	Despesas de Projetos
6.2.3.2.	Despesas de Infraestrutura
6.2.3.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.2.3.4.	Impostos
6.2.3.5.	Margem do Incorporador

#### **6.2.3.1. Despesas de Projeto, Taxas e Emolumentos**

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.





### 6.2.3.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela “Avaliação de Glebas”, da Revista Construção – mês de referência julho/17 – publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Pesada	8.102,14	8,10214
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais e Canalizações (adotado)	6.000,00	6,00000
Guias e Sarjetas	5.117,49	5,11749
Pavimentação	13.918,91	13,91891
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
<b>Total</b>	<b>61.682,29</b>	<b>61,68229</b>
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	<b>3.700,94</b>	<b>3,70094</b>
Gerenciamento (15%)	<b>9.252,34</b>	<b>9,25234</b>
Contingencias (5%)	<b>3.084,11</b>	<b>3,08411</b>
<b>Total Infraestrutura</b>	<b>77.719,68</b>	<b>77,71968</b>

### 6.2.3.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

### 6.2.3.4. Impostos

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

### 6.2.3.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	901.901,01m <sup>2</sup>
Área Loteável	360.760,40m <sup>2</sup>
Área do Lote Padrão	10.000,00m <sup>2</sup>



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
<b>VGV - TOTAL DAS RECEITAS</b>	<b>919.350.980,00</b>
( - ) Impostos (7,65% do VGV)	70.330.350,00
( - ) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	55.161.058,00
( - ) Infraestrutura	28.038.183,00
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>765.821.389,00</b>
( - ) Lucro Incorporador (60% do Receita Líquida)	459.492.833,00
<b>VALOR DA GLEBA</b>	<b>306.328.556,00</b>
<b>GLEBA (qm/m<sup>2</sup>)</b>	<b>339,658</b>

Imóvel	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	qm Gleba (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matricula 62.122	348.438,37	339,65	118.347.000,00
Matricula 62.893	553.462,64	339,65	187.983.000,00
<b>Valor Total</b>	<b>901.901,01</b>		<b>306.330.000,00</b>

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

#### 6.2.4. VALOR TOTAL DAS GLEBAS AVALIANDAS

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área Total do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Matricula 96.084	10.796,66	27.500.000,00
Matricula 62.122	348.438,37	118.347.000,00
Matricula 62.893	553.462,64	187.983.000,00
<b>Valor Total</b>	<b>912,697,67</b>	<b>333.830.000,00 (Trezentos e trinta e três milhões, oitocentos e trinta mil reais)</b>





## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

**Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores**

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	2
<b>Total da pontuação atingida</b>		<b>10</b>			

**Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por Fatores**

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II.	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I.	Todos, no mínimo no grau I.
<b>Obtido no laudo</b>	<b>II</b>		

**Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística**

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Obtido no laudo</b>	<b>X</b>		



## **8. ENCERRAMENTO**

---

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para o imóvel situado à Avenida Luis Viana, s/n, Mussurunga I - Salvador/BA, formado pelas matrículas 62.122, 62.893 e 96.084.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2017.

**WILLIAM LOPES CAMPOS**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069388805

**RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA**  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 0600851606  
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias  
CNPJ: 55.235.253/0001-36

Página 19



## **9. ANEXOS**

---

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



## **A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**







VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO CENTRO – MUSSURUNGA II





VISTA PARCIAL DA AV 29 DE MARÇO ALT. 1272 SENTIDO CONDOMÍNIO APHAVILLE II – BAIRRO NOVA BRASÍLIA.



VISTA PARCIAL DA AV 29 DE MARÇO ALT. 1272 SENTIDO AV LUÍS VIANA – BAIRRO NOVA BRASÍLIA





VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO MATRICULA 62.893- DETALHE FRENTE COM AV.29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE MURO DA AV. 29 DE MARÇO SENTIDO CONDOMÍNIO ALPHAVILE II - MATRICULA 62.893





VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE MURO DA AV. 29 DE MARÇO SENTIDO AV LUIS VIANA MATRÍCULA 62.893



VISTA PARCIAL DO TERRENO – MATRÍCULA 68.893



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.893





VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.893 – DETALHE PARA VISTA AV LUIS VIANA



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.893 – DETALHE PARA VISTA TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL ACESSO TERRENO MATRICULA 62.122

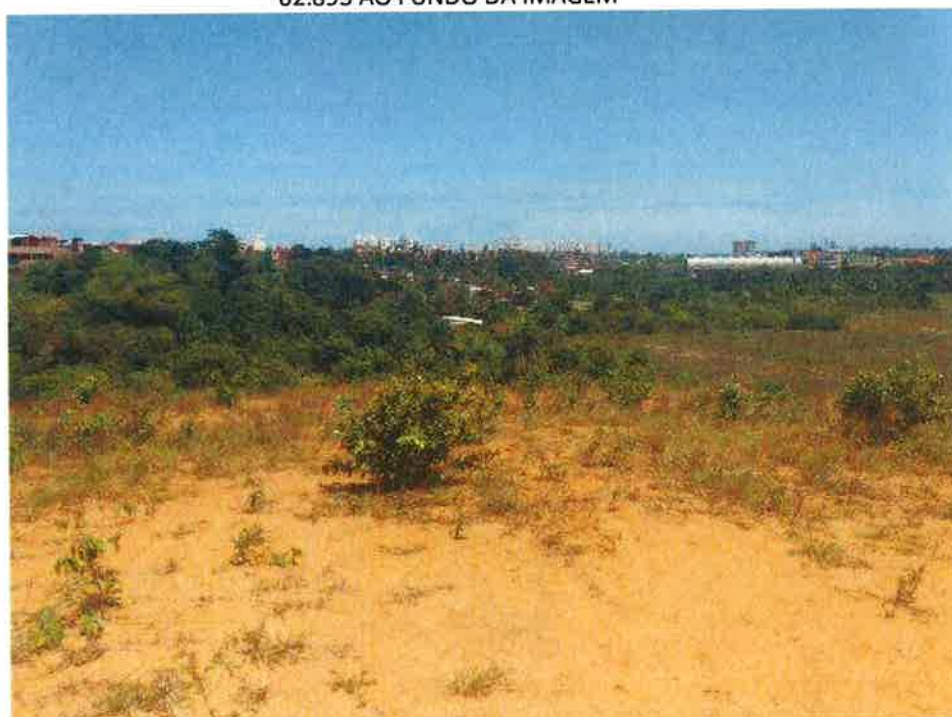


VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE PARA BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO AO FUNDO





VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE VISTA PARA AREA DA MATRICULA 62.893 AO FUNDO DA IMAGEM



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122 – DETALHE PARA AV LUIS VIANA AO FUNDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 62.122





VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 62.122



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 96.084- DETALHE FRENTE COM AV LUIS VIANA





VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



VISTA PARCIAL DO TERRENO MATRICULA 96.084



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084 – DETALHE PARA AREA DE FUNDO MATRICULA 62.893



VISTA PARCIAL TERRENO MATRICULA 96.084



**B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;**







Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L 1	<input type="text"/>	I.L 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Active até 10%"/>
Área	<input type="text" value="3.507,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos			
Pav. Térreo	<input type="text"/>	Mezanino	<input type="text"/>				
Área Construída	<input type="text" value="0,00"/>	Pavimentos	<input type="text"/>				
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	Profundidade	<input type="text"/>	m			
Padrão	<input type="text"/>						
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text" value="0,754"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/>	RN8	<input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,803"/>		

**Dados Econômicos**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="10.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="10.000.000,00"/>
Modalidade	V	Venda
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="1,00"/>

**Fontes de Informação**

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária Coutinho"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. René"/>
Fone	<input type="text" value="(71)2203-4222"/>

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="2.851,44"/>	m <sup>2</sup>
VT = VI - VC	<input type="text"/>	
<input type="text"/>		



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>			I.L. 1	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>			I.L.2	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				<input type="text"/>

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="7.000,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text" value="0,00"/>
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text" value="D"/>	Regular/Rep. simples
				Valor Residual <input type="text" value="20%"/> RNS <input type="text" value="1.295,64"/>
				FOC <input type="text" value="0,200"/>

**Dados Econômicos**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="21.000.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

**Fontes de Informação**

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária A. Gomes"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Arthur"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8777-0023"/> <input type="text" value="(71)99301-9919"/>

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.000,00"/>	m <sup>2</sup>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		





Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text"/>		<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	I.L.2	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				<input type="text"/>

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="5.000,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.295,64"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Regular/Rep. simples	FOC <input type="text" value="0,200"/>

**Dados Econômicos**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="15.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="15.000.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

**Fontes de Informação**

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária A. Gomes"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Arthur"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8777-0023"/> <input type="text" value="(71)99301-9919"/>

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.000,00"/>	m <sup>2</sup>
	<input type="text"/>	
	<input type="text"/>	





Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>			I.L 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>			I.L.2	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				<input type="text"/>

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="7.912,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text" value="1,056"/>	Estado	<input type="text"/>	Regular/Rep. simples
				Valor Residual <input type="text" value="20%"/> RN8 <input type="text" value="1.295,64"/>
				FOC <input type="text" value="0,200"/>

**Dados Econômicos**

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="16.500.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="16.500.000,00"/>
Modalidade	V	Venda
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

**Fontes de Informação**

Fonte	<input type="text" value="Imobiliária Teto Bom"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Salomão"/>
Fone	<input type="text" value="(71)8758-4200"/>

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="2.085,44"/>	m <sup>2</sup>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor	<input type="text"/>	Quadra	<input type="text"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L 1	<input type="text"/>	I.L 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>				
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>				
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>				

**Terreno**

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="6.264,00"/>	m <sup>2</sup>	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

**Construções**

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos	
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	Pavimentos	<input type="text"/>	
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	RNB	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text" value="0,000"/>

**Dados Econômicos**

Valor de Venda	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
Valor Construção	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	<input type="text" value="R\$"/>	<input type="text" value="21.924.000,00"/>
Modalidade	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="Oferta"/>	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

**Fontes de Informação**

Fonte	<input type="text" value="Unimóveis"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. João Henrique"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 9159-0705"/>

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="3.500,00"/>	<input type="text" value="m&lt;sup&gt;2&lt;/sup&gt;"/>
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L.2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia  Decl. 10% a 20%

Área  m<sup>2</sup> Consistência  Seco

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

Área Construída  m<sup>2</sup> Pavimentos

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade  Venda

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =  m<sup>2</sup>



**C- CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO;**



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	10.000.000,00	1,00	3.507,00	2.851,44
2	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
3	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
4	16.500.000,00	0,90	7.912,00	1.876,90
5	21.924.000,00	0,90	6.264,00	3.150,00
6	9.000.000,00	0,90	5.374,00	1.507,26
<b>Média</b>				<b>2.464,27</b>
<b>Desvio Padrão</b>				<b>631,21</b>
<b>Coef. Var.</b>				<b>25,61%</b>

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )						
ÁREA AVALIANDO 10.796,66				FATOR AREA DO AVALIANDO 1,0000		
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	3.507,00	-7.289,66	0,8689	-0,1311	-373,90	2.477,54
2	7.000,00	-3.796,66	0,9473	-0,0527	-142,36	2.557,64
3	5.000,00	-5.796,66	0,9083	-0,0917	-247,70	2.452,30
4	7.912,00	-2.884,66	0,9252	-0,0748	-140,34	1.736,56
5	6.264,00	-4.532,66	0,9342	-0,0658	-207,23	2.942,77
6	5.374,00	-5.422,66	0,9165	-0,0835	-125,88	1.381,38
<b>Média</b>						<b>1.935,46</b>
<b>Desvio Padrão</b>						<b>1.004,60</b>
<b>Coef. Var.</b>						<b>51,91%</b>

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA 1,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )
1	1,80	1,00	0,00	2.851,44
2	1,80	1,00	0,00	2.700,00
3	1,80	1,00	0,00	2.700,00
4	1,40	1,29	536,26	2.413,15
5	1,80	1,00	0,00	3.150,00
6	1,00	1,80	1.205,81	2.713,06
<b>Média</b>				<b>2.754,61</b>
<b>Desvio Padrão</b>				<b>240,83</b>
<b>Coef. Var.</b>				<b>8,74%</b>



<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )</b>					
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA					
1,00					
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T ( R\$ )	
1	1,00	1,00	0,00	2.851,44	
2	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
3	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
4	1,00	1,00	0,00	1.876,90	
5	1,00	1,00	0,00	3.150,00	
6	0,80	1,25	376,81	1.884,07	
<b>Média</b>				2.527,07	
<b>Desvio Padrão</b>				527,11	
<b>Coef. Var.</b>				20,86%	

<b>VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS</b>								
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	T+A+L
1	2.851,44	2.477,54	2.851,44	2.851,44	2.477,54	2.477,54	2.851,44	2.477,54
2	2.700,00	2.557,64	2.700,00	2.700,00	2.557,64	2.557,64	2.700,00	2.557,64
3	2.700,00	2.452,30	2.700,00	2.700,00	2.452,30	2.452,30	2.700,00	2.452,30
4	1.876,90	1.736,56	2.413,15	1.876,90	2.272,81	1.736,56	2.413,15	2.272,81
5	3.150,00	2.942,77	3.150,00	3.150,00	2.942,77	2.942,77	3.150,00	2.942,77
6	1.507,26	1.381,38	2.713,06	1.884,07	2.587,19	1.758,19	3.089,88	2.964,00
<b>Média</b>	2.464,27	2.258,03	2.754,61	2.527,07	2.548,37	2.320,83	2.817,41	2.611,18
<b>Desvio Padrão</b>	631,21	580,52	240,83	527,11	222,40	478,05	274,59	281,03
<b>Coef. Var.</b>	25,61%	25,71%	8,74%	20,86%	8,73%	20,60%	9,75%	10,76%



## VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	2.477,54
2	2.557,64
3	2.452,30
4	2.272,81
5	2.942,77
6	2.587,19
<b>Média</b>	<b>2.548,37</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	<b>1.783,86</b>
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	<b>3.312,89</b>

<b>Media Saneada</b>	<b>2.548,37</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	<b>1.783,86</b>
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	<b>3.312,89</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>222,40</b>

AMPLITUDE (80%) = 10,82%

GRAU III

## VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	2.851,44	2.477,54	0,869
2	2.700,00	2.557,64	0,947
3	2.700,00	2.452,30	0,908
4	1.876,90	2.272,81	1,211
5	3.150,00	2.942,77	0,934
6	1.507,26	2.587,19	1,716
<b>COEFICIENTE MÉDIO</b>			<b>1,098</b>

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,80 e 1,25





**D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO**



2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS Ficha 1  
 BAHIA  
 REGISTRO GERAL - ANO 1.994  
 Oficial Titular *C. A. D. M.*

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 12-08-1.994 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - área de terreno próprio medindo 346.547,40m<sup>2</sup>, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 489.415-4, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte limita-se com terras de propriedade do Município desta capital, em oito alinhamentos de 140,94m, 318,87m, 304,27m, 132,26m, 89,16m, 98,03m, 101,16m e 71,01m perfazendo a distancia de 1.254,70m; a Leste limita-se com terras de propriedade de Clea Maria Visco Spinola, em seis alinhamentos de 145,87m, 10,00m, 42,00m, / 75,00m, 70,00m e 20,00m, perfazendo uma distancia de 362,87m, ao Sul limitando-se com terras do Estado da Bahia ( Conjunto M. ssurunga ) em doze alinhamentos de 129,32m, 224,92m, 44,41m, 26,48m, 124,97m, 120,90m, 26,80m, 118,71m, / 39,11m, 39,92m, 96,88m e 61,22m, perfazendo uma distancia de total de 1.053,64m e a Oeste limitando-se com terrenos de propriedade de Clea Maria Visco Spinola em dois alinhamentos de 150,00m e 180,00m, perfazendo o total de 330,00m. PROPRIETÁRIOS:- CLEA MARIA VISCO SPINOLA, brasileira, do lar, viuva, inscrita no CIC sob o número 000.243.765-15, e MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS, e seu marido o Dr. ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro civil, / CIC: 000.656.685-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta capital. REGISTRO ANTERIOR:- R.01 e 02 na matrícula 57.363. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 12 de agosto de 1.994- a sub-Oficial-designada *[Signature]*

AV. 01- 62.122 DAJ Nº 723.462 serie AI-paga em 12-08-1.994- de acordo com o que me foi requerido em documento datado de 10 de agosto de 1.994, que arquivai, a área objeto da presente matrícula, foi desmembrada da maior porção, com base no art. 246 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 012 de agosto de 1.994- a sub-Oficial-designada *[Signature]*

R.02- 62.122- de acordo com a Escritura Pública de 16 de Setembro de 1.996, lavrada no Oitavo Ofício de Notas desta capital, a cargo da Senhora Rosalia Lomanto, às folhas 042 do livro 359, o imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra pelo preço de R\$366,18 ( sessenta e seis reais e dezoito centavos) quitado, pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, na Avenida Lucáia, número 317, Ed. Raphael Gordilho, Primeiro andar, Rio Vermelho, inscrita no CGC. do MF. sob o número 14.555.890/0001-02, à senhora CLEA MARIA VISCO / SPINOLA, do lar, viuva, inscrita no CIC. 000.243.765-15, MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS e ao seu marido o Dr. ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro, inscritos no CIC. do MF. sob o número 000.656.685-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, de Setembro de 1.996- a sub-Oficial *[Signature]*

R.03- 62.122- de acordo com a cédula de crédito comercial número 8.4.98.0849-00 emitida em data de 02 de outubro de 1.996, que arquivai uma das vias, o imóvel Objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 62.893, foi F.B.& A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, inscrita no CGC.do F.B. sob o número 14.555.890/0001-02, dado em hipoteca de PRIMEIRO GRAU, à FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, sediada em Brasília Distrito Federal e serviços nesta capital na Praia do Flamengo, nº 01 200, 13º Andar. inscrita no CGC. do MF. sob o número 33.749.086/0001-09, em garantia do financiamento no valor de R\$5.000.000,00, o qual será utilizado pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, sediada na Avenida Angélica, número 2.029-São-Paulo-SP, CGC. do MF. número 44.023.66ç/0001-08, cujo financiamento deverá ser quitado em 15 de outubro de

Consulte o teor e sua autenticidade em www.fiba.jus.br/autenticidade



325.187

1.998. Tudo e tudo mais conforme cédula que arquivar uma das vias. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 04 de Outubro de 1.996- a Oficial *Quodellio*  
Reg. Aux 2213

R.04- 62.122- de acordo com a Escritura Pública de 12 de Setembro de 1.997, lavrada no Segundo Ofício de Notas desta Capital, às folhas 050/051 do Livro 765, O imóvel objeto da presente matrícula foi pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o número 14.555/890/0001-02, incorporado ao patrimônio da MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o nº 00.747.283/0001-30, sediada na Rua Humberto de Campos, nº 251 ( FUNDOS ), no Bairro da Graça, nesta capital, tudo e tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 22 de Setembro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel objeto da presente matrícula se encontra gravado pela HIPOTECA constituída em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS-FINEP, em primeiro grau conforme Registro feito sob o número 03 da presente matrícula. Salvador, 22 de setembro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

R:05- 62.122-DAJ Nº 772214 série AM em data de 15-10-1.997 de acordo com a Escritura pública de 15 de Outubro de 1.997, lavrada nas notas do Tabelião do Segundo Ofício desta capital, às folhas 167 a 168, do livro 766, O imóvel Objeto da presente matrícula foi havido por incorporação pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA sediada nesta capital na Rua Humberto de Campos, número 226 ( parte ), Bairro da Graça, inscrita no CGC. do MF. sob o número 02.044.40790001-46 feita pela MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC. do MF. sob o número 00.747.283/0001-30 que subscreveu 655.236 quotas do capital social no valor de R\$655.236,00. Tudo e Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 16 de Outubro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel Objeto da presente matrícula continua gravado pela HIPOTECA constituída em primeiro grau em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, consoante R. 03 da presente matrícula. O referido é verdade e dou fé. Salvador 16 de Outubro de 1.997- A Oficial *Quodellio*

Av-6/ 62122 Averbo nesta data o Aditivo Cedular do 1º grau, datado de 18 de janeiro de 1999, que me foi apresentado em tres vias, uma das quais arquivar, ficando substituídos os avalistas AGENOR FRANKLIN MAGALHÃES MEDEIROS e MARIA OPENKA BASTOS MEDEIROS, pelo Sr. LUIZ ALBERTO OLIVEIRA TORRES e sua esposa D. VERA LUCIA VIEIRA TORRES, brasileiros, casados, ele economista, ela advogada, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, inscritos no CPF sob nºs - 018.060.920-34 e 221.877.900-53 e como avalista da financiada em substituição de FB&A CONSTRUÇÕES LTDA, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, ficando também excluída a COE SA ENGENHARIA LTDA. O saldo devedor no valor de R\$3.891,761,24, será pago em 36 parcelas mensais e sucessivas a partir de 15 de setembro de 1998, até 15 de agosto de 2001, e todas as demais cláusulas e condições constantes do aditamento inicialmente citado, que juntamente com a Cédula produzem um só efeito devido. Salvador, 24 de fevereiro de 1999. A Oficial *Quodellio*

R-7/ 62122 Nos termos do contrato particular de constituição de sociedade civil por quotas de responsabilidade Limitada, datado de 23 de julho de 1999 que me foi apresentado em tres vias, uma das quais arquivar, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada, incorporação o imóvel objeto da presente Matrícula, no valor de R\$253.054,00, para a firma PATRIMONIAL ITINGA LTDA, com sede nesta Capital, sendo o Capital social no valor de R\$253.054,00, representado por 253.054  
Vide ficha 2.





PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 2

BAHIA

1999

REGISTRO GERAL - ANO

*Quadrelli*  
 Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

quotas no valor unitario de R\$1,00, ficando o capital social assim distribuido Patrimonial Volga Ltda, com 253.053 quotas, no valor total de R\$253.053,00 e Ricardo Ribeiro Pessoa brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Paulo, CPF 063.870.395-68 com 1 quota, no valor de R\$1,00 e todas as demais clausulas e condições constantes do contrato inicialmente citado, que arqueei uma via. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial *Quadrelli*

Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente Matricula, continua gravado pela Hipoteca em 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R-3 e do Aditivo Av-6 da presente Matricula. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial *Quadrelli*

Av.08.62.122-BAJ nº 341368-14/11/2000- de acordo com o requerimento datado de 20 de novembro de 2000, que arqueei juntamente com Certidão expedida pela Junta / Comercial da Bahia, em data de 14 de novembro de 2000 e a Ata da Assembléia Geral Extraordinaria, realizada em 26 de julho de 2000, fica averbada a alteração da razão social da Patrimonial Itinga Ltda, para ITINGA S/A, inscrita no CNPJ sob número 03.670.800/0001-08. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de novembro de 2000. A Oficial *Quadrelli*

CERTIFICO E DOU FÉ que o imóvel objeto da presente matricula, continua gravado pela Hipoteca de 1º Grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, conforme consta o registro 03 e do Aditivo Av.06 da presente matricula. Salvador, 28 de novembro de 2000. A Oficial *Quadrelli*

Av-9/ 62.122 Averbo nesta data o desmembramento de uma area com 163.422,95m2 desmembrada da maior portação do terreno objeto da presente Matricula, area esta que foi transposta para a Matricula nº 77421 deste Oficio de acordo com petição demais documentos exigidos quer arqueei. Salvador, 9 de março de 2001. A Oficial *Quadrelli*

Av-10/ 62122 Averbo nesta data a nova denominação da empresa ITINGA S/A, para TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 03:670.800/0001-08, de acordo com petição de 7 de maio de 2001, e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 10 de maio de 2001. A Oficial *Quadrelli*

Av-11/ 62122 Averbo nesta data a unificação jurídica da area remanescente objeto da presente Matricula, com a arêa de 163.422,95m2, objeto da Matricula nº 77421, que foi encerrada nesta data, de acordo com o que me foi requerido pela TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, em petição de 11 de maio de 2004 e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadrelli*  
 DAJ 029990 R\$20,00

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

C.20.10.0/88



325.187



Av-12/ 62122 Averbo nesta data a aumento da area de terreno objeto da presente matricula, que era de 346.647,40m<sup>2</sup> para 348.438,37m<sup>2</sup>, limitandose ao Norte com terrenos da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde, a Leste com a FB&A Construções Ltda, ao Sul com Conjunto Habitacional Mussurunga II e a Oeste com Patrimonial Volga Ltda, com a seguinte - descrição: Partindo do vertice P0, situado no limite com terras da rua A, do Conjunto Mussurunga II, coordenada UTM 8.572.190,0542m, Norte e 568.152,9260m Leste, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 15,79m, e azimute plano de 308°20'25" chega-se ao vertice P1, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 86,12m, e azimute plano de 306°58'30" chega-se ao vertice AUX 38, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,10m, e azimute plano de 308°14'00" chega-se ao vertice AUX 39, deste, - confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,42m, e azimute plano de 302°31'50" chega-se ao vertice Aux40, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,68m, e azimute plano de 288°50'50" chega-se ao vertice AUX41, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,04m e azimute plano de 275°43'20" chega-se ao vertice AUX42 deste, confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de - 47,35m, e azimute plano de 267°05'30" chega-se ao vertice AUX 43, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,80m, e azimute plano de 260°31'00" chega-se ao vertice Aux 44, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,46m, e azimute plano de 250°40'05" chega-se ao vertice AUX 45, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,80m, e azimute plano de 242°31'34" chega-se ao vertice AUX46, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 1,40m, e azimute plano de 338°47'42" chega-se ao vertice P7, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 27,18m, e azimute plano de 238°46'30" chega-se ao vertice P8, deste confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, - seguindo com distancia de 30,82m, e azimute plano de 229°05'43" chega-se ao vertice P9, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional-Mussurunga II, seguindo com distancia de 48,88m, e azimute plano de 218°07'33" - chega-se ao vertice P10, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 25,90m, e azimute plano de 241°14'07" chega-se ao vertice P11, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,58m e azimute plano de 266°59'30" chega-se ao vertice P12, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 19,00m e azimute plano de 261°18'53" chega-se ao vertice P13, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,25m, e azimute plano de 251°51'16" chega-se ao vertice P14, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 38,60m, e azimute plano de 244°26'41" chega-se ao vertice P15, deste confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,32m, e azimute plano de 240°38'48" chega-se ao vertice P16, deste confrontando neste trecho com a rua A

Vide ficha 3





PODER. JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

*Quadrelli*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,71m, e azimute plano de 233º31'57" chega-se ao vertice P17, deste, confrontando neste trecho com a rua A? DO Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,89m e azimute plano de 222º18'00" chega-se ao vertice P18, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 35,99m, e azimute plano de 201º04'46" chega-se ao vertice P19-A deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 29,62m, e azimute plano de 209º39'22" chega-se ao vertice P20A, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 45,09m, e azimute plano de 203º57'16" e chega-se ao vertice P21A, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 53,40m, e azimute plano de 261º29'08" chega-se ao vertice P22, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 78,62m, e azimute plano de 218º25'04" chega-se ao vertice P23, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,01m, e azimute plano de 271º28'08" chega-se ao vertice P24, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 39,22m, e azimute plano de 250º38'28" chega-se ao vertice P25, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,33m, e azimute plano de 277º42'42" chega-se ao vertice P26-V-26, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 85,54m, e azimute plano de 277º42'43" chega-se ao vertice P-27 V-25, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 61,22m, e azimute plano de 218º22'03" chega-se ao vertice P28-V24, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda seguindo com distancia de 150,00m, e azimute plano de 325º54'39" chega-se ao vertice P29-V23, deste, confrontando neste trecho com terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distancia de 180,00m e azimute plano de 3º56'17" chega-se ao vertice P30-V22, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 139,78m, e azimute plano de 65º04'46" chega-se ao vertice P31, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 316,02m, e azimute plano de 60º28'31" chega-se ao vertice P32, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 302,57m, e azimute plano de 40º56'19" chega-se ao vertice P33, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal de Salvador - Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 132,26m e azimute plano de 84º16'20" chega-se ao vertice P34, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 45,62m, e azimute plano de 104º33'02" chega-se ao vertice P34A, deste confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Muni-

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

C:20.10.088



325.187



Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 43,54m e azimute plano de 104°33'02" chega-se ao vertice P35, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 98,03m, e azimute plano de 116°48'01" chega-se ao vertice P36, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 101,16m e azimute plano de 141°59'09" chega-se ao vertice P37 deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 71,01m e azimute plano de 132°05'21" chega-se ao vertice P38, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 13,53m, e azimute plano de 222°19'46" chega-se ao vertice P38-A, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 131,71m, e azimute plano de 222°19'46" chega-se ao vertice P39, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 10,20m, e azimute plano de 312°05'21" chega-se ao vertice P40, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 43,23m, e azimute plano de 208°13'42" chega-se ao vertice P41, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 75,10m e azimute plano de 140°14'08" chega-se ao vertice P42, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 69,55m e azimute plano de 194°36'05" chega-se ao vertice P43, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 22,21m, e azimute plano de 216°20'52" chega-se ao vertice P0, ponto inicial da descrição deste perimetro de acordo com o que me foi requerido pela TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, com sede nesta Capital, CNPJ 03.670.800/0001-08, em petição de 11 de maio de 2004, e demais documentos exigidos que arqueei. Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadrelli*  
 DAJ 929990 R\$20,00

Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente matrícula, continua gravado pela Hipoteca do 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R.13 e Aditivo Av-6, desta Matrícula, Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadrelli*

AV.12- 62.122- de acordo com a autorização de cancelamento datada de 23 de janeiro de 2.006, que arqueei uma das vias, fica cancelada a HIPOTECA constituída pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP, registrada sob numero 03 da presente matrícula, em virtude do cumprimento integral das obrigações financeiras assumidas no citado registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 26 de Janeiro de 2.006- A sub-Oficial substituta *Quadrelli*

R.13- 62.122/ DAJ Nº 636913 série 007 em data de 17/02/2.006 DE ACÓRDO com a Escritura Pública de 15 de Fevereiro de 2.006, lavrada nas notas do Tabelião do Sexto Ofício desta capital, as fôlhas 102 à 105 do Livro 0930 número de Ordem 594317, foi por sua proprietária TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, Sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº 03.670.800/0001-08 o imóvel constante da presente matrícula em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU à AGENCIA NACIONAL DE PETROLEO GA NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, autarquia especial vinculada ao Ministério de Minas e Energia, criada pela Lei nº 9.478 de 06-08-97 com sede na SGAN Quadra 603, Módulo I, 3º andar Brasília DF., inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.313.673./0002-08 para garantir CONTRATO DE CONCESSÃO / 48610.QQ9283/2.005-16 contendo áreas inativas com acumulações marginais para avaliação, reabilitação e produção de petróleo e Gas Natural, do Bloco denominado MORRO DO BARRO celebrado entre a PANERGY CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES EM NEGOCIOS COM ENERGIA LTDA, sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº

Vide ficha 4

Consulte o teor e sua autenticidade em www.fipa.jus.br/autenticidade



325.187



PODER JUDICIÁRIO

2º

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**

Ficha 41

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.006

*Mendell*  
 Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ficha 02(dois)

07.119.234"0001-00, a ERG NEGOCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CBPJ do MF sob o número 06.041.093/0001-89 com a intercinência da TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, cujas devedoras assumiram a Obrigação de cumprir a fase de avaliação, com inicio na data de entrada em vigor do referido contrato e com duração de vinte quatro meses, conforme especificada no Anexo II Programa de Trabalho e Investimento, parte integrante daquele contrato, assim como todas as demais estipulações constantes do mesmo, cuja obrigação de cumprimento ora ratifica pela mencionada escritura. Tudo mais conforme escritura que deu causa ao presente registro, da qual fica uma copia xerox, como parte integrante deste registro como se literalmente transcrito no mesmo. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 17 de fevereiro de 2.006 A Oficial - *Mendell*

AV-14-MAT-62.122-De acôrdo com a Escritura Pública de Hipoteca, datada de 09 de Outubro de 2009, lavrada nas notas do Tabelião do SEXTO Ofício de Notas, desta Capital, às fls. 143 do Livro número 1088 e sob número de ordem 608116, a CREDO RA-AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, já qualificada, autorizou o Cancelamento da HIPOTECA DO PRIMEIRO GRAU, constante do REGISTRO-13 da presente Matrícula, o referido é verdade e dou fé. Salvador, 08 de Janeiro de 2.010. DAJ-033647; Valor R\$12.60; Pago em 28/12/2009; VIDE XEROX DA ESCRITURA ARQUIVADA. A SubOficial *Mendell*

REG. 14 MAT 62.122 Nos Termos de Acordo e Compromisso Firmado entre a Prefeitura Municipal do Salvador e a empresa PATROMINIAL VOLGA LTDA em data de 7 de Outubro de 2009, comparecem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, pessoa juridica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilmº Sr. Claudio Souza de Silva, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 381. 634.035-00 residente e domiciliado nesta Capital, Superintendente da SUCON- Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município, Autarquia Municipal, inscrita no CNPJ sob número 33.794.298/0001-08, no uso de competência conferida pela Lei nº 3.994/89 e reorganizada pelas Leis nºs 4103, de 29 de junho de 1990 e 4305 de 15 de março de 1991, 5045 de 17 de agosto de 1995, 5245 de 06 de fevereiro de 1997, 5351 de 22 de janeiro de 1998 e a 6085 de 29 de janeiro de 2002, e pelo seu Regimento Interno aprovado mediante os Decretos nº 13.550 de 24 de abril de 202 e 19.404/2009 de 18 de março de 2009, representado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, aqui denominada PMS/SUCON e do outro lado a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA, empresa sediada na Avenida Lucaia, nº 337; Edifício Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu diretor João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superficie constituída pela área de 553.462,64m2, da Matrícula 62.893 e da área de 348.438,37m2 da presente matrícula, composto de 25 lotes, sendo 4 deles destinados a comércio e serviços, tudo conforme consta dos processos administrativos SUCON nº 40.945/2008 e seus apensos, mediante clausula e condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedendo em favor do proprietário, Patrimonial Volga Ltda, licença para execução de empreendimento de loteamento do Subgrupo CS-7.2. CLAUSULA SEGUNDA -Distribuição de áreas: a área total ds gleba 901.895,01m2, sendo excluidas de projeto as seguintes área: A1.Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m2; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m2. A3. Área doada á Prefeitura 28.975,38m2, destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de Março, resultante da seguinte área de Projeto: 629.673,52m2. B- Área Comercializavel:-373.008,58m2. B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m2. B.2 Lotes Comerciais e Serviços (04 lotes) com a área total de 3.994,25m2. C

Áreas Públicas

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.187

B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m<sup>2</sup>. B.2-Lotes Comercias e Servicos-(04lotes) com a área total de 3.894,25m<sup>2</sup>. C Áreas Públicas-256.664,94m<sup>2</sup>, com a seguinte composição; c.1-Area Verdes -162.163,53m<sup>2</sup>. Sistema Viário 56.635,24m<sup>2</sup>; c.3-Institucional-37.866,17m<sup>2</sup>. CLAUSULA TERCEIRA-Como medida mitigadora de impacto pela execução do empreendimento a Patrimonial Volga Ltda, desde de já, se obriga a executar as seguintes obras. A.a terraplanagem da Av. Tamburugy, no trecho compeendido entre a Avenidas Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do rio Trobogy; B- Urbanização do novo sistema viário do bairro de mussurunga no trecho compeendido entre o Posto de Abastecimento de veiculos( Rei da Pamonha) e a Avenida 29 de março, incluindo a Via Marginal da Avenida Luiz Viana Filho, conforme projeto basico elaborado pela SEDHAM; CLAUSULA QUARTA : As áreas públicas existentes no loteamento serão transferidas para o dominio público no ato do registro da alteração do projeto do loteamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; CLAUSULA QUINTA: Para complementação do loteamento e em cumprimento às exigencias legais a complementação do loteamento e em cumprimento às exigencias legais a empresa deverá apresentar, para aprovação jun to á SUCON, num prazo máximo de 901 dias a contar da data de assinatura deste termo, os projetos complementares e equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, eletrificação pública, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação devidamente aprovados pelas empresas concessionárias dos servicos e de paisagismo, todos acompanhados de seu memorial descritivo e justificativas, de acordo com a legislação Municipal; CLAUSULA SEXTA: Em todos os projetos referido na clausula anterior deverá a empresa atender as condicionantes dos órgãos responsáveis, bem como das concessionárias de Serviços Públicos, em especial quanto á largura dos passeios definidos em 3,00m e quanto ao raio de 11,00m para a caixa da pista nos dispositivos de retorno das vias; CLAUSULA SÉTIMA: A empresa deverá apresentar licenciamento ambiental, nos termos da legislação em vigor, expedido pelo órgão competente, quando do inicio das obras; CLAUSULA OITAVA: A empresa deverá inteiramente ás suas expensas, executar as obras de infra estrutura do empreendimento(rede de água potavel, de energia elétrica iluminação pública, sistema de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, contenções necessárias, pavimentação asfáltica e pavimentação de passeios)rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e conclui-las integralmente no prazo previsto na legislação vigente. CLAUSULA NONA: O prazo para a conclusão das obras será aquele previsto no anexo 8 das leis 3377/84 e 3853/88. CLAUSULA DÉCIMA: A inobservância de quaisquer das condições deste termo de acordo, sujeitará a Empresa acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento ás multas previstas em lei, aplicáveis em dobro em caso de reincidência, sem prejuizo de outras imposições legais;CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Como garantia á plena execução das obras de infra-estrutura e em atendimento ao disposto nas Leis 3377/84, fica caucionada uma área no total de 149.212,91m<sup>2</sup>, correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m<sup>2</sup>; 15 com 25.692,91m<sup>2</sup>; 16 com 32.454,91m<sup>2</sup>; 17 com 29.295,71m<sup>2</sup>; 18 com 15.138,24m<sup>2</sup>; 22 com 1.208,13m<sup>2</sup>; 23 com 3.423,36m<sup>2</sup>; 24 com 3.489,15m<sup>2</sup>; 25 com 11.060,77m<sup>2</sup> totalizando 40,00% da área comercializável. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA-O Municipio de Salvador declara que áreas de preservação permanente que integram os lotes do loteamento são comercializáveis, ficando assegurado o seu uso para efeito de calculo do índice de utilização zonal. CLAUSULA DECIMA TERCEIRA: Os proprietarios de gleba, seus herdeiros e sucessores a qualquer titulo, na melhor forma do direito, responsabilizam-se pelo fiel cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso. Assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e juridicos efeitos. O referido é verdade e dou fe, Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ N°939839. R4 26,30. Série 601. pago dia 02.02.2010. Oficial ou Suboficial

**AV-15/62.122( Prot. 301.679) DATA: 31 de janeiro de 2014 – AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL** – Conforme requerimento datado de 21 de janeiro de 2014, fica, averbada a alteração da razão social do **TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A** para **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A**, qualificada anteriormente, registrado na JUCEB sob nº AD135466 em 27/03/2013 do imóvel objeto desta matrícula. DAJ n.º 008/229314/R\$ 42,32. Averbado pela Suboficial Marlucy de Santana Menezes.

**AV-16/62.122 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198**

**DATA: 26 de março de 2014**

Nos Termos do requerimento datado de 04 de fevereiro de 2014, firmado pelas empresas **PATRIMONIAL VOLGA LTDA** e a **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, juntamente com a **PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR**, através da **SUCOM – SUPERINTENDÊNCIA DE CONTROLE E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO DO MUNICIPIO**, antes qualificadas, fica averbada nesta data o Termo de Reti-Ratificação ao Termo do Acordo e Compromisso firmado em 07 de outubro de 2009, relativo a Modificação de Projeto de parcelamento do Solo do Tipo Loteamento Convencional, L-1, da Lei 8.167/2012, com acesso por Via Marginal







PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS **Folha 05**

2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO \_\_\_\_\_

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

a Avenida 29 de março, inserido em Corredor Regional Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008, na gleba com a superfície de 901.901,01m<sup>2</sup> (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m<sup>2</sup> de propriedade da PATROMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e oito metros quadrados e quatrocentos e trinta e sete decímetros quadrados) pertencente a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ambas as áreas advindas de incorporação, havido pela primeira da MULTICORP LTDA, consoante o R-6 e AV-12 AV-13, na matrícula nº 62.893, e pela segunda, primitivamente denominada Patrimonial Itinga Ltda, posteriormente Itinga S/A e em seguida TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, DA PATRIMONIAL VOLGA LTDA, conforme o R-7, AV-12 e AV-15, na Matrícula 62.122, todo no Cartório desse Ofício, ficando excluídas do projeto de Loteamento as áreas ocupadas por terceiros e as áreas reservadas aos proprietários, tudo conforme consta dos processos administrativos nº 40.945/2008 e 57.731/2012 – SUCOM, cujas plantas, documentos e memorial descritivo são parte integrantes e indissociáveis deste Termo, mediante cláusulas e condições seguintes: **Cláusula Primeira** – Pela presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador concederá as empresas **PATRIMONIAL VOLGA e UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A**, Alvará de Licença para Modificação de Projeto de empreendimento de Loteamento Convencional denominado L-1, pelo Artigo 71 da Lei 8.167/2012, composto de 24 (vinte e quatro) lotes, em gleba localizada no Corredor Municipal de Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008 – PDDU. **Cláusula Segunda** – Distribuição de áreas: a. área total da gleba 901.901,01m<sup>2</sup> (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois mil quatrocentos e nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.3 – área doada a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de março 28.975,38m<sup>2</sup> (vinte e oito mil novecentos e setenta e cinco metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.4 – Área de interferência do Decreto de Desapropriação nº 2.3679/2012 excluída de poligonal do Loteamento: 4.505,93m<sup>2</sup> (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m<sup>2</sup> (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m<sup>2</sup> (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 – Área do Loteamento – 625.173,59m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados)b. – Área Comercializável (lotes): 381.373,72m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta um mil trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), composta de 24 lotes assim discriminados: **lote 1-** 40.163,58m<sup>2</sup> (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), **lote 2** – 17.055,48m<sup>2</sup> (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote-3** - 1.540,36m<sup>2</sup> (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote -4** – 24.179,76m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), **lote 5** – 1.839,70m<sup>2</sup> (um mil oitocentos trinta e

C.20.10.0/088

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.187

nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 – 37.256,86m<sup>2</sup> (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 7 – 15.663,71 (quinze mil seiscentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), lote 8 – 15.648,54m<sup>2</sup> (quinze mil seiscentos e quarenta oito metros quadrados e cinquenta quatro decímetros quadrados); lote 9 – 13.159,69 (treze mil cento e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados), lote 10 – 37.890,60m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 – 1.957,83m<sup>2</sup> (um mil novecentos e cinquenta e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados); lote 12 – 2.125,29 (dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados); lote 13 – 38.766,80m<sup>2</sup> (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m<sup>2</sup> (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 – 1.667,40m<sup>2</sup> (um mil e seiscentos e sessenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados); lote 16 – 1.842,72 (um mil e oitocentos quarenta e dois metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); lote 17 – 15.652,14 (quinze mil seiscentos e cinquenta e dois metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), lote 18 – 10.609,66m<sup>2</sup> (dez mil e seiscentos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m<sup>2</sup> (vinte e seis mil e seiscentos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m<sup>2</sup> (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m<sup>2</sup> (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m<sup>2</sup> (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); e lote 24 – 9.317,72 (nove mil trezentos e dezessete metros quadrados); d – Áreas Públicas – 243.799,87m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e três mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com a seguinte composição: d.1= Área verdes – 101.374,64m<sup>2</sup> (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m<sup>2</sup> (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); d.4 – Sistema Viário – 45.749,47m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e nove metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados); Cláusula Terceira – Como medidas mitigadoras de impacto pela execução do empreendimento, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A obrigam-se a executar as obras seguinte: a. terraplenagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Av. Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do Rio Trobogó, a qual já foi executada pelas loteadoras e recebida pela PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS, do que a mesma confere plena quitação; e, b. urbanização do novo sistema viário do bairro de Mussurunga, no trecho compreendido entre o posto de abastecimento de veículos (Rei da Pamonha) e a Av. 29 de março, incluindo a via marginal da Av. Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E TRANSPORTE/SEMUT (antiga SEDHAM) que integra este TAC devidamente rubricado pelas partes; Cláusula Quarta – Como garantia a plena execução das obras de infraestrutura do Loteamento e em atendimento ao disposto das Leis 3377/84 e 3853/88 e 8167/2012, fica caucionada à PMS a área de 258.392,23 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e oito mil trezentos e noventa e dois metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados, correspondente a 41,33% (quarenta e um vírgula trinta e três por cento) da área comercializável, composta dos seguintes lotes; lote 4 – com 24.179,76m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m<sup>2</sup> (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m<sup>2</sup> (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m<sup>2</sup> (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m<sup>2</sup> (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 – com 38.766,80m<sup>2</sup> (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 –





PODER JUDICIÁRIO

**2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS Folha 06**  
 2014 BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO \_\_\_\_\_

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº **62.122** DATA **26.03.2014** IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

com 20.152,54m2 (vinte mil e cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 19 – com 25.917,91m2 (vinte cinco mil novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote 20 – com 26.635,16m2 (vinte e seis mil seiscentos e trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), lote 23 – com 18.784,37m2 (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); Cláusula Quinta – A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública; Cláusula Sexta – As áreas de preservação permanente – APP, que integram os lotes do Loteamento são consideradas como área do terreno para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento; Cláusula Sétima – Salvo o que for alterado pelo presente ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do Termo Original, que integra o presente instrumento; Cláusula Oitava-A, inobservância de quaisquer das condições deste Termo de Acordo sujeitará o acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas prevista em lei, sem prejuízo de outras imposições legais; E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E a vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavrei o presente ato, que lido e achado de acordo, vai assinado pela Acordante e Testemunhas. DAJE 9999/008/555604/R\$42,32 pago em 18/02/2014. Registrado pela Oficial designada Marlucy de Santana Menezes

**CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS**

**CERTIFICO**, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 62.122 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com **Termo de Acordo e Compromisso**, conforme R-14 e Av.16, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado.

Certifico ainda que a matrícula mencionada possui a(s) seguinte(s) prenotação(ões): AVERBAÇÃO- Protocolo nº 344841 de 28/08/2017 referente ao imóvel.

Número do Protocolo: 325.187  
 DAJE: 167548 Serie: 19  
 DAJE Valor: 76,16

Certório do 2º Ofício de Registro de Imóveis  
 Salvador - Bahia  
**MAYARA PIRES OLIVEIRA ARAGÃO**  
 Escrevente Autorizado

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão, sendo realizada com base no artigo 19 da Lei 6.015/73 e no artigo 827 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia.esj

Consulte o teor e sua autenticidade em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

C.20.10.0/88



325.187

06/09/2017 12:36:51 mpoa

Selo de Autenticidade  
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
 Ato Notarial ou de Registro  
 1568.AB173705-3  
 IIU08NFEAI  
 Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)







lada ao Ministério de Ciência e Tecnologia, regida pelo Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 1.808 em 07 de fevereiro de 1.996, com sede em Brasília-DF. e serviços nesta cidade, na Praia do Flamengo, 200, 13º andar, CGC. nº 33.749.086/0001-09 em garantia do financiamento no valor de R\$5.000.000,00, o qual será utilizado pela ULTRATEC ENGENHARIA S/A, sediada na Avenida Angelica, número 2.029, São Paulo, CGC. do MF. nº 44.023.661/0001-08, o qual deverá ser quitado em data de 15 de Outubro de 1.998. Tudo e Tudo mais conforme cédula que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 04 de Outubro de 1.996 a Oficial *Quadrelli* Reg. Aux. 2213

R.05- 62.893 de acordo com a Certidão da escritura pública de 02 de agosto de 1.996, lavrada nas notas do Oitavo Ofício desta capital, às folhas 155 a 156, do livro 352; O imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula número 62.894, foi incorporado à Firma MULTICORR PATRIMONIAL LTDA, empresa sediada nesta capital, na Avenida Lucaia, 317, Primeiro andar Ed. Raphael Gordilho, Rio Vermelho, inscrita no CGC. do MF. nº 00.747.283/0001-30 pela FB& A CONSTRUÇÕES LTDA, sociedade estabelecida nesta capital, à Rua Agnelo de Brito número 81, segundo andar, CGC. do MF. nº 14.555.890/0001-02, em virtude da mesma Firma FB& A CONSTRUÇÕES ter sido admitida na sociedade com 1.434,082 cotas no valor de R\$1.434.082,00. Tudo e tudo mais de acordo com a escritura que deu causa ao presente registro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 22 de Janeiro de 1.997- A Oficial *Quadrelli* CERTIFICO E DOU FE que o imóvel objeto da presente matrícula continua gravado por uma hipoteca consorjate registro 04 da presente. Salvador, 022 de janeiro de 1.997- A Oficial *Quadrelli*

R-6/ 62893 Nos termos do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Civil, datado de 3 de fevereiro de 1997, que me foi apresentado em três vias, uma das quais arqueei, a firma MULTICORR PATRIMONIAL LTDA, já qualificada representada por Nicolau Emanuel Marques Martins, brasileiro, casado, engenheiro civil, CPF 018.152.615-87, residente e domiciliado nesta Capital, e CARLOS MANOEL POLITANO LARANGEIRA, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 081.873.555-49, residente e domiciliado nesta Capital, incorporou o imóvel objeto da presente matrícula no valor de R\$655.237,00, para a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, com sede nesta Capital, inscrita no CGC sob nº 02.044.407/0001-46 ficando assim o Capital social de R\$655.237,00, dividido em 655.237 quotas no valor unitário de R\$1,00, e todas as demais cláusulas e condições constantes do instrumento que arqueei uma via. Salvador, 26 de setembro de 1997. A Oficial DAJ 801942 R\$272,90 pago em 26.9.97 *Quadrelli*

Certifico que o imóvel objeto da presente Matrícula, continua gravado por uma hipoteca conforme consta do registro sob nº R-4, desta Matrícula. Salvador, 26 de setembro de 1997. A Oficial *Quadrelli*

Av-7/ 62893 Averbo nesta data o Aditivo Cédular do 1º grau, datado de 18 de janeiro de 1999, que me foi apresentado em três vias, uma das quais arqueei, ficando substituídos os avalistas AGENOR FRANK IN MAGALHÃES MEDEIROS E MARIA COENKA BASTOS MEDEIROS, pelo Sr. LUIZ ALBERTO OLIVEIRA TORRES e sua esposa D. VERA LUCIA VIEIRA TORRES, brasileiros, casados, ele economista, ela advogada, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, CPF 018.060.920-34 e 221.877.900-53 e como avalista da financiada em substituição de FB&A CONSTRUÇÕES LTDA, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, ficando também excluída a CCESA ENGENHARIA LTDA. O saldo devedor, no valor de R\$3.891.761,24, será pago em 36 parcelas mensais e sucessivas, partir de 15 de setembro de 1998, até 15 de agosto de 2001, e todas as demais cláusulas e condições constantes do aditamento inicialmente citado, que juntamente com a Cédula produzem um só efeito devido. Salvador, 24 de fevereiro de 1999. A Oficial *Quadrelli*

Vide ficha 2



325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa



02 - - -



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS - Ficha 2:

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2001

*Quadrelli*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Av-8/ 62893 Nos termos do contrato particular de opção de compra, datado de 3 de agosto de 2001, que arqueei uma xerox autenticada, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificado, denominada outorgante e a EDIFER CONCESSÕES- DESENVOLVIMENTO DE PROJECTOS NA CONSTRUÇÃO S/A, com sede em Venda Nova, Amadora, Portugal, na rua das Fontainhas nº 62, denominada Outorgado, nas seguintes condições: A outorgante, na qualidade de proprietária do imóvel objeto da presente Matrícula, outorga ao Outorgado, em caráter irrevogável e irretratável (isto é, abrindo mão do direito de arrependimento previsto no Código Civil) e com exclusividade absoluta, até adata de 31 de julho de 2002, o direito de preferência e a opção de compra, no estado físico em que se encontra de parte desse imóveis com 400.000m<sup>2</sup>, ao preço ajustado e acordado de R\$10.000.000,00, As partes definirão de comum acordo, os limites da área de 400.000m<sup>2</sup>, a ser desmembrada da área total, de forma a proporcionar uma equitativa participação das áreas desmembrada e remanescente sobre áreas alagadas e de preservação ambiental, nos quais incidem as restrições públicas e físicas de uso e ocupação, assim como para preservar o direito de acesso de ambas as áreas à Avenida Luiz Viana Filho. O pagamento do preço se dará em moeda corrente nacional (monetariamente corrigido pela mesma taxa de variação do IBPM- FGV verificada entre Agosto de 2001 e a data de exercício da opção, ou por outra qual quer que venha a ser pactuada entre as partes e será feito na data do exercício da opção, assim entendida a data de assinatura da escritura definitiva de compra e venda, a qual será acordada entre as partes, por escrito com 10 dias de antecedência. O outorgado custear todas as taxas, honorários, impostos e demais custos incidentes sobre o ato de aquisição do imóvel. Caberá a outorgante o pagamento de todas as taxas, impostos (em especial IPTU) e demais encargos incidentes sobre o imóvel até a data da assinatura definitiva de compra e venda, devendo o mesmo ser entregue livre e desembaraçado de onus ou dívidas de qualquer natureza, e todas as demais cláusulas e condições constantes do contrato inicialmente citado, como Clausula Segunda a Quinta do mesmo. Salvador, 23 de outubro de 2001. A Oficial

Av-9/ 62893 Nos termos do que me foi requerido pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada, em petição de 11 de maio de 2004, e demais documentos exigidos que arqueei, a área do terreno objeto da presente Matrícula, passou a ter uma área com 564.259,19m<sup>2</sup>, conforme levantamento topográfico e Memorial descritivo, limitando-se ao Norte com Prefeitura Municipal do Salvador, terrenos da Estrada Velha do Aeroporto, a Leste com o Conjunto Habitacional Vila Verde, TEC Incorporações e Empreendimento s Imobiliários S/A e Conjunto Habitacional Missuranga II, ao Sul com a Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), e a Oeste com o Rio Jaguaribe e Terras da FBA Construções Ltda, tendo a seguinte descrição: Partindo do vertice V0, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 66,67m, coordenada UTM 8.571.182,3805-m Norte e 567.624.1626m - Leste, deste seguindo com a Linha de limite afastada 2,50m do meio-fio da Avenida da Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), com distancia de 335,26m e azimuth pla-

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade

C.20.10.0/06



325.185

06/09/2017 12:39:38 .mpoa

no de 259°25'52" chega-se ao vertice V-1, deste confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras da FB&A Construções Ltda, no sentido contrario ao seu curso, seguindo com distancia de 206,68m, e azimute plano de 325°51'57" chega-se ao vertice V2, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras de FB&A Construções Ltda), seguindo com distancia de 151,44m, e azimute plano de 326°12'47" chega-se ao Vertice V4, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda), seguindo com distancia de 128,51m, e azimute plano de 327°06'33" chega-se ao vertice V5, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda) seguindo com distancia de 107,37m e azimute plano de 313°04'33" chega-se ao Vertice V6 deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe, com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 101,82m e azimute plano de 302°57'45" chega-se ao Vertice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 307,94m, e azimute plano de 37°34'59" chega-se ao vertice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 151,60m, e azimute plano de 40°12'22" chega-se ao vertice V9, deste confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 209,35m, e azimute plano de 353°09'44" chega-se ao vertice V10, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 136,54m, e azimute plano de 353°36'13" chega-se ao vertice V11, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 145,08m, e azimute plano de 293°00'19" chega-se ao vertice V12, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 8,93m, e azimute plano de 0°00'00" chega-se ao vertice V13, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 111,63, e azimute plano de 288°16'21" chega-se ao vertice V14, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 22,99m, e azimute plano de 311°02'32" chega-se ao vertice V15, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguindo com distancia de 267,45m, e azimute plano de 56°48'11" chega-se ao vertice V16, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, terras da Estrada Velha do Aeroporto, seguindo com distancia de 175,82m, e azimute plano de 171°18'16" chega-se ao vertice V17, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, (Terras da Estrada Velha do Aeroporto), seguindo com distancia de 423,24m, e azimute plano de 56°48'15" chega-se ao vertice V-18, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, (Conjunto Habitacional - Vila Verde), seguindo com distancia de 142,85m, e azimute plano de 205°46'20" chega-se ao vertice V19, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguindo com distancia de 253,63m, e azimute plano de 198°38'55" chega-se ao vertice V20, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 190,92m, e azimute plano de 193°17'38" chega-se ao vertice V21, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador, Conjunto Habitacional Vila Verde, seguindo com distancia de 100,20m e azimute plano de 89°22'15" chega-se ao vertice P30-V-22, deste, confrontando neste trecho com terras da Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliarios S/A, seguindo com distancia de 180,00 e azimute plano de 183°56'17" chega-se ao vertice P29=V23, deste, confrontando neste trecho com terras da Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendi-

Wide ficha 3



# 03 - - -



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

*Ma delto*  
Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Empreendimentos Imobiliarios S/A, seguindo com distancia de 150,00m e azimute plano de 145°54'39" chega-se ao vertice P-28-V24, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste, da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliarios S/A, seguindo com distancia de 61,22m, e azimute plano de 38°22'03" chega-se ao vertice P27-V25, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste; da Tec Incorporações e Empreendimentos S/A, seguindo com distancia de 85,54m, e azimute plano de 97°42'43" chega-se ao vertice P26-V-26, deste confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 106,44m, e azimute plano de 191°02'05" chega-se ao vertice V27 deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 254,24m, e azimute plano de 201°00'17" chega-se ao vertice V28, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 190,62m, e azimute plano de 180°11'12" chega-se ao vertice V29, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 126,33m, e azimute plano de 147°11'29" chega-se ao vertice V30, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 139,64m, e azimute plano de 79°15'19" chega-se ao vertice V31, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 66,67m, e azimute plano de 79°15'19" chega-se ao vertice V32, deste, confrontando neste trecho com o Posto de Abastecimento Leiro, seguindo com distancia de 162,04m, e azimute plano de 169°26'45" chega-se ao vertice V33, deste, confrontando neste trecho com a linha de limite afastada 2,50m, do meio fio da Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), seguindo com distancia de 66,67m, e azimute plano de 259°25'52" chega-se ao vertice W, ponte inicial da descrição deste perimetro. Salvador, 13 de maio de 2004.

A Oficial *Ma delto*  
DAJ 929991-R\$20,00

AV.10- 62.893 DAJ Nº 009229 serie 008 em data de 02-02-2.006 DE ACORDO COM a autorização de baixa datada de 23 de janeiro de 2.006, dada pela FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP que arquivou uma das vias, fica cancelada a HIPOTECA registrada na presente matricula sob o numero 004. O referido e verdade e dou fe. Salvador, 02 de Fevereiro de 2.006- a sub-Oficial-substituta- *[assinatura]*

AV.11- 62.893- de acordo com o Termo Aditivo de Reti-ratificação emitido em data de 27 de janeiro de 2.006, que arquivou uma das vias, a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR e a empresa NM EMPREENDIMENTOS LTDA com a inteviniencia e anuencia da SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEPLAM, a SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPOTTES E INFRAESTRUTURA - SETIN - e a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, Sociedade Civil com sede nesta capital inscrita no CNPJ do MF sob o numero 03.044.407/0001-46, celebram, como efetivamente celebraram o mencionado termo de Aditivo de reti-ratificação ao TAC firmado em 30 de dezembro de 2.004, ja objetos de retiratificação anteriores em 14 de junho de 2.005, e 03 de janeiro de 2.006, relativo a construção de um empreendimento de urbanização na subcategoria de parcelamento sob a forma de Loteamento, integrante do sub-grupo de uso R-6 constantes do Anexo 4 das Leis numeros 3377/84 e 3853/88 denominado Loteamento NM em uma gleba de 853.344,19m2 objetos do R. na matricula numero *///*

C.20.10.078

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.185



85.644 cujo loteamento comercialmente identificado como ALPHAVILLE SALVADOR 2- ao qual será construído uma Via de Acesso dentro de uma área com 28.975,38m<sup>2</sup> desmembrada da área objeto da presente matrícula, que é proprietária da PATRIMONIAL VOLGA que desde já autoriza a construção do trecho da Via Marginal partentes à Avenida 29 de Março, declarando que tem plena ciência de que as referidas áreas passarão a integrar o Patrimônio da Municipalidade na categoria de bem de uso comum do povo, transmitida ao Patrimônio Municipal sem qualquer ônus ao mesmo. Tudo é tudo mais consoante TAC assinado em data de 27 de janeiro de 2.006, que arquivarei uma das vias, como parte complementar desta averbação, como seliteralmente transcrito na mesma. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 07 de Fevereiro de 2.006- A Oficial *(Assinatura)*

AV. 12- 62,893- DAJ Nº '811.648 e 811.649 série 010 em data de 25/07/2.006-R\$ 22,00 cada uma de acordo com o que me foi requerido pela PATRIMONIAL VOLGA LTDA, sociedade estabelecida nesta Capital, à Avenida Luísa nº 337 Sala 303 parte inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.044.407.0001-46 em documento data do de 04 de Julho de 2.006, que arquivarei uma das vias, da área objeto da presente matrícula foi desmembrada uma porção menor com 10.796,66m<sup>2</sup> inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 610.227-1 devidamente averbada na matrícula de número 96.084 ficando a área remanescente da presente matrícula, após o desmembramento de 553.462,64m<sup>2</sup> inscrita no cadastro Imobiliário Municipal sob o número 477.140-0 com as seguintes medidas, limites e confrontações:- PARTINDO

do vértice VO, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 88,65m, coordenada UTM 8.571,170,1510m, Norte e 567.558,6215m Leste, deste, seguindo com a linha de limite afastada 2,50m do meio-fio da Avenida Luiz Viana Filho (Av. Paralela) com distância de 335,26m e azimute plano de 259° 25'53" chega-se ao vértice V1, deste, confrontando neste trecho com margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.) no sentido contrário ao seu curso, seguindo com distância de 206,68m e azimute plano de 325° 51'07" chega-se ao vértice V2, deste, confrontando neste trecho com margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.) seguindo com distância de 114,38m e azimute plano de 328° 05'17" chega-se ao vértice V3, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 151,44m e azimute plano de 326° 12'47" chega-se ao vértice V4, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 123,51m e azimute plano de 327° 06'33" chega-se ao vértice V5, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 107,37m e azimute plano de 313° 04'33" chega-se ao vértice V6, deste, confrontando neste trecho com a margem esquerda do Rio Jaguaribe (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 101,82m e azimute plano de 302° 57'45" chega-se ao vértice V7, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido distância de 307,94m e azimute plano de 37° 34'59" chega-se ao vértice V8, deste, confrontando neste trecho com terras da FB&A Construções Ltda, seguido com distância de 151,60m e azimute plano de 40° 12'22" chega-se ao vértice V9, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 209,35m e azimute plano de 353° 09'44" chega-se ao vértice V10, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 136,54m e azimute plano de 353° 36'13" chega-se ao vértice V11, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 145,08m e azimute plano de 293° 00'19" chega-se ao vértice V12, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 8,93m e azimute plano de 0° 00'00" chega-se ao vértice V13 deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 111,63m e azimute plano de 288° 16'21" chega-se ao vértice V14 deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 22,99m e azimute plano de 311° 02'32" chega-se ao vértice V15, deste, confrontando neste trecho (com terras da FB&A Construções Ltda.), seguido com distância de 267,45m e azimute plano de 56° 48'11" chega-se ao vértice V16, deste, confrontando neste trecho da Prefeitura Municipal do Salvador (Terras da Estrada Velha do Aeroporto), seguido com distância 175,82m e azimute plano de 171° 18'16" chega-se ao vértice V17, deste confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Terras da Estrada Velha do Aeroporto), seguido com distância de 423,24m e azimute plano de 56° 48' 15" chega-se ao vértice V18, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguido com distância de 142,85m e azimute plano de 205° 46'20" chega-se ao vértice V19, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguido com distância de 253,63m e azimute plano de 198° 38'55" chega-se ao vértice V20, deste, confrontando neste trecho com terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), Vide ficha 04



№ 04 - - -

 PODER JUDICIÁRIO	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS BAHIA	Ficha 4.
	REGISTRO GERAL - ANO _____	 Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.893 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL  
 seguindo com distância de 190,92m e azimute plano de 193.º 17'38" chega-se ao vértice V21, deste, confrontando neste trecho com Terras da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde), seguindo com distancia de 100,20m e azimute plano de 89º22'15" chega-se ao vertice P30=V22, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 180,00m e azimute plano de 183º 56'17" chega-se ao vértice P29=V23, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos S/A, seguindo com distância de 150,00m e azimute plano de 145º 54'39" chega-se ao vértice P28=V24, deste confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 61,22m e azimute plano de 38º 22'03" chega-se ao vértice P27=V25, deste, confrontando neste trecho com terras das Colinas Sul e Leste da Tec. Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A, seguindo com distância de 85,54m e azimute plano de 97º 42'43" chega-se ao vértice P26=V26, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 106,44m e azimute plano de 191º 02'05" chega-se ao vértice V27, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 254,24m e azimute plano de 201º 00'17" chega-se ao vértice V28, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 190,62m e azimute plano de 180º 11'16" chega-se ao vértice V29, deste, confrontando neste trecho com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distância de 126,33m e azimute plano de 147º 11'29" chega-se ao vértice V30, deste, confrontando neste trecho com o (Conjunto Habitacional Mussurunga II), seguindo com distancia de 139,64m e azimute plano de 79º 15'19" chega-se ao vértice V31, segue, confrontando neste trecho com as terras da Patrimonial Volga Ltda, seguindo com distância de 161,84m e azimute plano de 179º 27'31" chega-se ao VO, ponto inicial da descrição deste perimetro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2006. A Oficial.

Av-13/07/2007 62893 Averbo nesta data o cancelamento da promessa de venda objeto do R-8 desta Matrícula, de acordo com petição de 27 de março de 2007 retornando o imóvel para a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, já qualificada. Salvador, 28 de março de 2007. A Oficial

REG. 14 MAT 62.893 Nos Termos de Acordo e Compromisso Firmado entre a Prefeitura Municipal do Salvador e a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA em data de 7 de Outubro de 2009, comparecem de um lado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilmº Sr. Claudio Souza de Silva, brasileiro, casado, administrador, inscrito no CPF sob número 381.634.035-00 residente e domiciliado nesta Capital, Superintendente da SUCON- Superintendencia de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Municipio, Autarquia Municipal, inscrita no CNPJ sob número 33.794.298/0001-08, no uso de competência conferida pela Lei nº 3.994/89 e reorganizada pelas Leis n.ºs 4103, de 29 de junho de 1990 e 4305 de 15 de março de 1991, 5045 de 17 de agosto de 1995, 5245 de 06 de fevereiro de 1997, 5351 de 22 de janeiro de 1998 e a 6085 de 29 de janeiro de 2002, e pelo seu Regimento Interno aprovado mediante os Decretos nº 13.550 de 24 de abril de 202 e 19.404/2009 de 18 de março de 2009, representado a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR; aqui denominada PMS/SUCON e do outro lado a empresa PATRIMONIAL VOLGA LTDA, empresa sediada na Avenida Lucaia, nº 337, Edificio Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu director João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superficie constituída pela área de 553.462,64m2, e a área de 348.438,37m2 na matricula 62,122, neste Oficio, composto de 25 lotes, sendo 4 deles destinados a comércio e serviços, tudo conforme consta dos processos administrativos SUCON nº 40.945/2008 e seus apensos, mediante

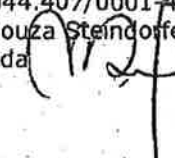
condições e condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento, a Prefeitura Municipal do

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.185

**CLAUSULA PRIMEIRA:** Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedendo em favor do proprietário, Patrimonial Volga Ltda, licença para execução de empreendimento de loteamento do Subgrupo CS-7.2. **CLAUSULA SEGUNDA -**Distribuição de áreas: a área total da gleba 901.895,01m<sup>2</sup>, sendo excluídas de projeto as seguintes áreas: A1. Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m<sup>2</sup>; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m<sup>2</sup>. A3. Área doada à Prefeitura 28.975,38m<sup>2</sup>, destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de Março, resultante da seguinte área de Projeto: 629.673,52m<sup>2</sup>. B- Área Comercializável: 373.008,58m<sup>2</sup>. B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m<sup>2</sup>. B.2- Lotes Comerciais e Serviços-(04 lotes) com a área total de 3.894,25m<sup>2</sup>. C Áreas Públicas-256.664,94m<sup>2</sup>, com a seguinte composição; c.1- Área Verdes -162.163,53m<sup>2</sup>; c.2 Sistema Viário 56.635,24m<sup>2</sup>; c.3- Institucional-37.866,17m<sup>2</sup>. **CLAUSULA TERCEIRA-**Como medida mitigadora de impacto pela execução do empreendimento a Patrimonial Volga Ltda, desde de já, se obriga a executar as seguintes obras. A.a terraplanagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre as Avenidas Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do rio Trobogy; B- Urbanização do novo sistema viário do bairro de mussurunga no trecho compreendido entre o Posto de Abastecimento de veículos (Rei da Pamunha) e a Avenida 29 de março, incluindo a Via Marginal da Avenida Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SEDHAM; **CLAUSULA QUARTA :** As áreas públicas existentes no loteamento serão transferidas para o domínio público no ato do registro da alteração do projeto do loteamento junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis; **CLAUSULA QUINTA:** Para complementação do loteamento e em cumprimento às exigências legais a complementação do loteamento e em cumprimento às exigências legais a empresa deverá apresentar, para aprovação junto à SUCON, num prazo máximo de 901 dias a contar da data de assinatura deste termo, os projetos complementares e equipamentos urbanos de abastecimento de água potável, eletrificação pública, esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação devidamente aprovados pelas empresas concessionárias dos serviços e de paisagismo, todos acompanhados de seu memorial descritivo e justificativas, de acordo com a legislação Municipal; **CLAUSULA SEXTA:** Em todos os projetos referido na cláusula anterior deverá a empresa atender as condicionantes dos órgãos responsáveis, bem como das concessionárias de Serviços Públicos, em especial quanto à largura dos passeios definidos em 3,00m e quanto ao raio de 11,00m para a caixa da pista nos dispositivos de término das vias; **CLAUSULA SÉTIMA:** A empresa deverá apresentar licenciamento ambiental, nos termos da legislação em vigor, expedido pelo órgão competente, quando do início das obras; **CLAUSULA OITAVA:** A empresa deverá inteiramente às suas expensas, executar as obras de infra estrutura do empreendimento (rede de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, contenções necessárias, pavimentação asfáltica e pavimentação de passeios) rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e concluí-las integralmente no prazo previsto na legislação vigente. **CLAUSULA NONA:** O prazo para a conclusão das obras será aquele previsto no anexo 8 das leis 3377/84 e 3853/88. **CLAUSULA DÉCIMA:** A inobservância de quaisquer das condições deste termo de acordo, sujeitará a Empresa acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas previstas em lei, aplicáveis em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo de outras imposições legais; **CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Como garantia à plena execução das obras de infra-estrutura e em atendimento ao disposto nas Leis 3377/84, fica caucionada uma área no total de 149.212,91m<sup>2</sup>, correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m<sup>2</sup>; 15 com 25.692,91m<sup>2</sup>; 16 com 32.454,91m<sup>2</sup>; 17 com 29.295,71m<sup>2</sup>; 18 com 15.138,24m<sup>2</sup>; 22 com 1.208,13m<sup>2</sup>; 23 com 3.423,36m<sup>2</sup>; 24 com 3.489,15m<sup>2</sup>; 25 com 11.060,77m<sup>2</sup> totalizando 40,00% da área comercializável. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA-**O Município de Salvador declara que áreas de preservação permanente que integram os lotes do loteamento são comercializáveis, ficando assegurado o seu uso para efeito de cálculo do índice de utilização zonal. **CLAUSULA DECIMA TERCEIRA:** Os proprietários de gleba, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na melhor forma do direito, responsabilizam-se pelo fiel cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso. Assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afirmo de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ N° 140512. R4 26,30. Serie 601. pago dia 02.02.2010. Oficial ou Suboficial 

**AV-15/62.893 . CERTIDÃO PREMONITÓRIA -** Proceder-se a esta averbação para fazer constar nos termos do art. 615-A do Código de Processo Civil, a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 0156026-03.2012.8.26.0100 processada no Juízo da 21ª Vara Cível da Comarca de São Paulo, tendo como partes: PATRI SETE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 09.133.421/0001-65 e executados TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ 03.670.300/0001-08 e PATRIMONIAL VOLGA LTDA, CNPJ 02.044.407/0001-46, consoante Certidão expedida pela citada Vara, assinada pela Sra. escritora Elisete de Souza Steindorfer em data de 18.03.2013, que arqueei. Salvador, 12 de junho de 2013. A Oficial Designada   
Pasta 2/2013, doc. 118  
DAJE nº 005/838354


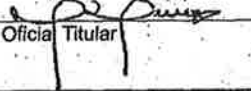


325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa



№ 05 - - - Fls. 05

 <b>PODER JUDICIÁRIO</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">2º</div>	<b>OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS</b>	BAHIA
REGISTRO GERAL - ANO _____ 2014		 Oficial Titular	
MATRÍCULA Nº	62.893	DATA 26.03.2014	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
<b>AV-16/62.893 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198.</b>			
<b>DATA: 26 de março de 2014</b>			
<p>Nos termos do requerimento datado de 04 de fevereiro de 2014, firmado pelas empresas PATRIMONIAL VOLGA LTDA e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., juntamente com a PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR, através da SUCOM – SUPERINTENDENCIA DE CONTROLE E ORDENAMENTO DO USO DO SOLO DO MUNICIPIO, antes qualificadas, fica averbadó nesta data o Termo de reti - ratificação ao termo de acordo e compromisso firmado em 07 de outubro de 2009, relativo a modificação de projeto de parcelamento do solo do tipo loteamento convencional, L-1 da lei 8.167/2012, com acesso por via marginal 29 de março, inserido em Corredor Regional Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008, na gleba com a superfície de 901.901,01m<sup>2</sup> (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m<sup>2</sup> de propriedade da PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e oito metros quadrados e quatrocentos e trinta e sete decímetros quadrados) pertencente a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A ambas as áreas advindas de incorporação, havido pela primeira da MULTICORP LTDA, consoante o R-6 e AV-12 AV-13, na matrícula nº 62.893, e pela segunda, primitivamente denominada Patrimonial Itinga Ltda, posteriormente Itinga S/A e em seguida TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, DA PATRIMONIAL VOLGA LTDA, conforme o R-7, AV-12 e AV-15, na Matrícula 62.122, todo no Cartório desse Ofício, ficando excluídas do projeto de Loteamento as áreas ocupadas por terceiros e as áreas reservadas aos proprietários, tudo conforme consta dos processos administrativos nº 40.945/2008 e 57.731/2012 – SUCOM, cujas plantas, documentos e memorial descritivo são parte integrantes e indissociáveis deste Termo, mediante cláusulas e condições seguintes: <b>Cláusula Primeira</b> – Pela presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador concederá as empresas <b>PATRIMONIAL VOLGA e UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A</b>, Alvará de Licença para Modificação de Projeto de empreendimento de Loteamento Convencional denominado L-1, pelo Artigo 71 da Lei 8.167/2012, composto de 24 (vinte e quatro) lotes, em gleba localizada no Corredor Municipal de Avenida 29 de março da Lei 7.400/2008 – PDDU. <b>Cláusula Segunda</b> – Distribuição de áreas: a. área total da gleba 901.901,01m<sup>2</sup> (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m<sup>2</sup> (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m<sup>2</sup> (cento e setenta e dois mil quatrocentos e</p>			

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade.

C.20.10.0/98



325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa

nove metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.3 – Área doada à PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS destinada a implantação da Via Marginal da Avenida 29 de março 28.975,38m<sup>2</sup> (vinte e oito mil novecentos e setenta e cinco metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados); a.4 – Área de interferência do Decreto de Desapropriação nº 2.3679/2012 excluída de poligonal do Loteamento: 4.505,93m<sup>2</sup> (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m<sup>2</sup> (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m<sup>2</sup> (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 – Área do Loteamento – 625.173,59m<sup>2</sup> (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). b. – Área Comercializável (lotes): 381.373,72m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta um mil trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), composta de 24 lotes assim discriminados: lote 1- 40.163,58m<sup>2</sup> (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), lote 2 – 17.055,48m<sup>2</sup> (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 3 - 1.540,36m<sup>2</sup> (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 4 – 24.179,76m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), lote 5 – 1.839,70m<sup>2</sup> (um mil oitocentos trinta e nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 – 37.256,86m<sup>2</sup> (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 7 – 15.863,71 (quinze mil seiscientos e sessenta e três metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), lote 8 – 15.646,54m<sup>2</sup> (quinze mil seiscientos e quarenta oito metros quadrados e cinquenta quatro decímetros quadrados); lote 9 – 13.159,69 (treze mil cento e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados), lote 10 – 37.890,60m<sup>2</sup> (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 – 1.957,83m<sup>2</sup> (um mil novecentos e cinquenta e sete metros quadrados e oitenta e três decímetros quadrados); lote 12 – 2.125,29 (dois mil cento e vinte e cinco metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados); lote 13 – 38.766,80m<sup>2</sup> (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m<sup>2</sup> (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 – 1.667,40m<sup>2</sup> (um mil e seiscientos e sessenta e sete metros quadrados e quarenta decímetros quadrados); lote 16 – 1.842,72 (um mil e oitocentos quarenta e dois metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados); lote 17 – 15.652,14 (quinze mil seiscientos e cinquenta e dois metros quadrados e quatorze decímetros quadrados), lote 18 – 10.609,66m<sup>2</sup> (dez mil e seiscientos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m<sup>2</sup> (vinte e seis mil e seiscientos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m<sup>2</sup> (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m<sup>2</sup> (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m<sup>2</sup> (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); e lote 24 – 9.317,72 (nove mil trezentos e dezessete metros quadrados); d – Áreas Públicas – 243.799,87m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta e três mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados), com a seguinte composição: d.1= Área verdes – 101.374,64m<sup>2</sup> (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m<sup>2</sup> (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m<sup>2</sup> (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e





№ 06 - - -



PÓDER JUDICIÁRIO

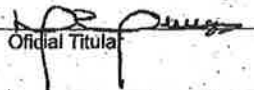


## OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

BAHIA

2014

REGISTRO GERAL - ANO \_\_\_\_\_

  
 Oficial Titular
MATRÍCULA Nº 62.893 DATA 26.03.2014 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

e sessenta decímetros quadrados); d-4 – Sistema Viário – 45.749,47m<sup>2</sup> (quarenta e cinco mil setecentos e quarenta e nove metros quadrados e quarenta e sete decímetros quadrados); Cláusula Terceira – Como medidas mitigadoras de impacto pela execução do empreendimento, a PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e a UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A obrigam-se a executar as obras seguinte: a. terraplenagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Av. Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto e o pontilhão do Rio Trobogy, a qual já foi executada pelas loteadoras e recebida pela PREFEITURA MUNICIPAL DO SALVADOR/PMS, do que a mesma confere plena quitação; e, b. urbanização do novo sistema viário do bairro de Mussurungá, no trecho compreendido entre o posto de abastecimento de veículos (Rei da Pamonha) e a Av. 29 de março, incluindo a via marginal da Av. Luiz Viana Filho, conforme projeto básico elaborado pela SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E TRANSPORTE/SEMUT (antiga SEDHAM) que integra este TAC devidamente rubricado pelas partes; Cláusula Quarta – Como garantia a plena execução das obras de infraestrutura do Loteamento e em atendimento ao disposto das Leis 3377/84 e 3853/88 e 8167/2012, fica caucionada à PMS a área de 258.392,23 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e oito mil trezentos e noventa e dois metros quadrados e vinte e três decímetros quadrados, correspondente a 41,33% (quarenta e um vírgula trinta e três por cento) da área comercializável, composta dos seguintes lotes; lote 4 – com 24.179,76m<sup>2</sup> (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m<sup>2</sup> (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m<sup>2</sup> (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m<sup>2</sup> (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m<sup>2</sup> (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 – com 38.766,80m<sup>2</sup> (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m<sup>2</sup> (vinte mil e cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 19 – com 25.917,91m<sup>2</sup> (vinte cinco mil novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote 20 – com 26.635,16m<sup>2</sup> (vinte e seis mil seiscentos e trinta e cinco metros quadrados e dezessês decímetros quadrados), lote 23 – com 18.784,37m<sup>2</sup> (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); Cláusula Quinta – A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública; Cláusula Sexta – As áreas de preservação permanente – APP, que integram os lotes do Loteamento são consideradas como área do terreno para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento; Cláusula Sétima – Salvo o que fora alterado pelo presente ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do Termo Original, que integra o presente instrumento; Cláusula Oitava-A, inobservância de quaisquer das condições deste Termo de Acordo sujeitará o acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas prevista em lei, sem prejuízo de outras imposições

C.20.10.088

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.185

06/09/2017 12:42:02. mpoa

legais; E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E a vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavrei o presente ato, que lido e achado de acordo, vai assinado pela Acordante e Testemunhas. DAJE 9999/008/555604/R\$42,32 pago em 18/02/2014. Registrado pela Oficial designada Marlucey de Santana Menezes

**Av.17/62.893- CANCELAMENTO- prenotação 337.116**

**DATA- 10 de fevereiro de 2017.**

Atendendo requerimento passado nesta cidade, em 23 de janeiro de 2017, pela UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/A e PATRIMONIAL VOLGA LTDA, instruído pelo Ofício GAB nº 937/2016, expedido pela Secretária de Urbanismo da Prefeitura de Salvador, procedo esta averbação para fazer constar o cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso-TAC, objeto desta matrícula, em virtude do empreendimento não ter sido implantado, tampouco foram os lotes comercializados, inexistindo inconveniência ou prejuízo ao desenvolvimento urbano da cidade. DAJE 002/045250 R\$49,76 P-02/2017 doc.091.

**AV-20/62.893 - RENUMERAÇÃO DE ATOS - Processo Interno nº 159 em 20/06/2017:** Procedo-se a presente averbação de ofício, para constar que encerrou-se o sistema de numeração adotado anteriormente ao presente ato, obedecendo-se a partir deste a ordem de numeração, conforme previsão do artigo 232, da lei 6.015/73. Dou fé. Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL.

**AV-21/62.893-ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Prenotado em 15/05/2017 nº 340.680:** Conforme requerimento datado de 19 de abril de 2017 e alteração contratual com transformação da sociedade empresária limitada para sociedade por ações, apresentada e arquivados, fica averbada nesta data, a alteração da denominação do PATRIMONIAL VOLGA LTDA para PATRIMONIAL VOLGA S.A.. Dou fé. Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL.

DAJE 18, 367286 - R\$0,00 - 201706.1568.AB160187-9.

mpoa

**CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS**

**CERTIFICO**, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 62.893 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com **Certidão Premonitória**, conforme AV-15, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 06 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado.

Numero do Protocolo: 325.185  
 DAJE: 167556 Serie: 19  
 DAJE Valor: 76,16

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis  
 Salvador - Bahia  
**MAYARA PIRES OLIVEIRA ARAGÃO**  
 Escrevente Autorizado

Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão, sendo realizada com base no artigo 19 da Lei 6.015/73 e no artigo 827 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia.mpoa

Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade




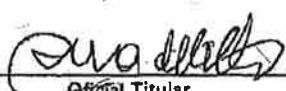
325.185

06/09/2017 12:42:03 mpoa

Selo de Autenticidade  
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
 Ato Notarial ou de Registro  
**1568.AB173706-1**  
**NQ513B51FL**  
 Consulte:  
 www.tjba.jus.br/autenticidade

# 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR

Rua Miguel Calmon, nº 287 - Edf. União - Térreo - Comércio - CEP: 40015-010 - Salvador - BA

 <b>PODER JUDICIÁRIO</b>	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">2º</div> <b>OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> BAHIA	REGISTRO GERAL - ANO _____ <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">                       Oficial Titular                 </div>
<p> <b>MATRÍCULA Nº</b> 96.084     <b>DATA</b> 28/07/2006     <b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL</b> ÁREA DE TERRENO próprio medindo 10.796,66m<sup>2</sup>, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 610.227-1, com as seguintes medidas, limites e confrontações: Partindo do vértice VO, situado com afastamento do Posto de Abastecimento Leiro de 88,65m, coordenada UTM 8.571.170, 1510m Norte e 567.558,6215m Leste, seguindo com distancia de 161,84m e azimute plano de 359º 27'31", segue-se neste trecho a OESTE, com as terras da TEC Incorporações e Empreendimentos Imobiliários S/A chega-se ao vértice V31, deste, confrontando neste trecho ao NORTE com o Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguido com distancia de 66,67m e azimute plano de 79º 15'19" chega-se ao vértice V32, deste, a LESTE confrontando neste trecho com o posto de abastecimento Leiro, seguindo com distancia de 162,04m e azimute plano de 169º 26'45" chega-se ao vértice V33, deste, confrontando neste trecho ao SUL com a linha de limite afastada 2,50m do meio fio da Avenida Luiz Viana Filho (Av. Paralela), seguindo com distancia de 66,67m e azimute plano de 259º 25'52" chega-se ao vértice VO, ponto inicial da descrição deste perímetro. <b>PROPRIETÁRIA:</b> PATRIMONIAL VOLGA LTDA, sociedade estabelecida nesta Capital, à Avenida Lucaia, nº 337, sala 303 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.044.407/0001-46. <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> - na matrícula nº 62.893, deste Ofício. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2.006. A Oficial ou Sub-Oficial.                 </p>		
<p> <b>AV.01 - MAT. 96.084, DAJ Nº 811649 série 010, em 25 de Julho de 2.006 De acordo com o que foi requerido em documento datado de 04 de Julho de 2.006, à Área objeto da presente Matrícula foi desmembrada da sua maior porção, tornando-se uma área independente e autônoma. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2.006. A Oficial ou Sub-Oficial.</b> </p>		
<p> <b>AV-02-96.084- De acordo com o Mandado de Intimação passado em data de 17 de março de 2009, pelo Dr. Marcelo Silva Britto, Juiz de direito da 13ª Vara Cível e Comercial da comarca de Salvador, conforme Ação de Protesto nº 2408438-2/2009, fica averbado o Protesto contra alienação do imóvel objeto da presente matrícula, por se tratar de área objeto de litígio entre a Patrimonial Volga Ltda re Cícero Alves Caldeira Neto. O referido é verdade e dou fé. Salvador 06 de abril de 2009. Subtitular Substituta Legal.</b> </p>		
<p> <b>AV-3/96084-ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Prenotado em 15/05/2017 nº 340.680: Conforme requerimento datado de 19 de abril de 2017 e alteração contratual apresentada com transformação da sociedade empresária limitada para sociedade por ações, apresentada e arquivados, fica averbada nesta data, a alteração da denominação do PATRIMONIAL VOLGA LTDA para PATRIMONIAL VOLGA S.A. Dou fé Salvador, 20/06/2017. O OFICIAL ou o SUBOFICIAL.</b>                  DAJE 18., 367276 - R\$54,24 - 201706.1568.AB160188-7.             </p>		
<b>CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS</b>		
<p> <b>CERTIFICO</b>, que revendo os livros e fichários deste 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador, e na conformidade do previsto pelo parágrafo 1º do art. 19 da lei 6.015/73 LRP, que a presente é cópia reprográfica autêntica desta matrícula nº 96.084 arquivada cronologicamente no Registro Geral, pertinente ao imóvel na mesma descrito, o qual se acha gravado com Ação de Protesto, conforme Av.02, nos termos do registro da matrícula a que a presente se reporta. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 05 de setembro de 2017. O Oficial/Escrevente Autorizado.                 </p>		
Numero do Protocolo: 325.186 DAJE: 167623 Série: 19 DAJE Valor: 76,16		Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis Salvador - Bahia <b>MAYARA PIRES OLIVEIRA ARAGÃO</b> Escrevente Autorizado
Esta certidão tem validade de 30 dias da data de sua emissão, sendo realizada com base no artigo 19 da Lei 6.015/73 e no artigo 827 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registros do Estado da Bahia.		

Consulte o teor e sua autenticidade em [www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)



325.186

05/09/2017 16:17:58 csj

Selo de Autenticidade  
 Tribunal de Justiça do Estado da Bahia  
 Ato Notarial ou de Registro  
 1568.AB173533-6  
 CS00AAORP2  
 Consulte:  
[www.tjba.jus.br/autenticidade](http://www.tjba.jus.br/autenticidade)

ARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 UA-PORTUGAL Nº 154 COMÉRCIO CEP: 40.015-001  
 SALVADOR-BAHIA

**PMS - Prefeitura Municipal de Salvador**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**  
**Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros**  
**Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017**

<b>Inscrição Imobiliária</b>	489415-4				
<b>Contribuinte</b>	TEC INCORPORAÇÕES E EMP.IMOBILIÁRIOS S/A				
<b>CPF/CNPJ</b>	03.670.800/0001-08				
<b>Endereço</b>	Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima	<b>Nº Métrico</b>	0	<b>Nº de Porta</b>	317
<b>Loteamento</b>		<b>Quadra</b>		<b>Lote</b>	
<b>Conjunto</b>		<b>Edifício</b>		<b>Bloco</b>	
<b>Sub-Unidade</b>	<b>Nº Sub-Unidade</b>	<b>Bairro</b>	MUSSURUNGA I	<b>CEP</b>	41.490-450
<b>Complemento</b>					
<b>Área Terreno(m²)</b>	341.225,00				
<b>Fração Ideal</b>	0,00				
<b>Área Construída(m²)</b>	0,00				
<b>Área Total(m²)</b>	0,00				
<b>Valor Venal IPTU</b>	R\$ 66.772.716,49				
<b>Tipo Imóvel</b>	Terreno				
<b>Padrão Construtivo</b>	C4				
<b>Logradouro Tributário</b>	9738 - Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima				
<b>Data Lançamento</b>	01/01/1995				
<b>Situação Cadastral</b>	Ativo				
<b>Situação Fiscal (IPTU)</b>	Contribuinte				
<b>Data de Emissão</b>	29/09/2017 09:47:58				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 7DFD9FDC2AAE8B0AB9524ED0874048EA

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.

29/09/2017

:: Secretaria Municipal da Fazenda ::

**PMS - Prefeitura Municipal de Salvador**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**  
**Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros**  
**Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017**

<b>Inscrição Imobiliária</b>	610227-1				
<b>Contribuinte</b>	PATRIMONIAL VOLGA LTDA				
<b>CPF/CNPJ</b>	02.044.407/0001-46				
<b>Endereço</b>	Avenida Luís Viana	<b>Nº Métrico</b>	0	<b>Nº de Porta</b>	SN
<b>Loteamento Conjunto</b>		<b>Quadra Edifício</b>		<b>Lote Bloco</b>	
<b>Sub-Unidade</b>	<b>Nº Sub-Unidade</b>	<b>Bairro</b>	MUSSURUNGA I	<b>CEP</b>	41.490-000
<b>Complemento</b>					
<b>Área Terreno(m²)</b>	10.476,00				
<b>Fração Ideal</b>	0,00				
<b>Área Construída(m²)</b>	0,00				
<b>Área Total(m²)</b>	10.476,37				
<b>Valor Venal IPTU</b>	R\$ 14.996.289,24				
<b>Tipo Imóvel</b>	Terreno				
<b>Padrão Construtivo</b>	C4				
<b>Logradouro Tributário</b>	4923 - Avenida Luís Viana				
<b>Data Lançamento</b>	01/01/2006				
<b>Situação Cadastral</b>	Ativo				
<b>Situação Fiscal (IPTU)</b>	Contribuinte				
<b>Data de Emissão</b>	29/09/2017 09:50:07				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: F07EDFC992632AB1E79E6760271A293C

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.



**PMS - Prefeitura Municipal de Salvador**  
**Secretaria Municipal da Fazenda**  
**Diretoria de Receita Municipal - Coordenadoria de Cadastros**  
**Certidão de Dados Cadastrais Utilizados para Cálculo do IPTU 2017**

<b>Inscrição Imobiliária</b>	477140-0				
<b>Contribuinte</b>	PATRIMONIAL VOLGA LTDA				
<b>CPF/CNPJ</b>	02.044.407/0001-46				
<b>Endereço</b>	Avenida Luís Viana	<b>Nº Métrico</b>	0	<b>Nº de Porta</b>	SN
<b>Loteamento Conjunto</b>		<b>Quadra Edifício</b>		<b>Lote Bloco</b>	
<b>Sub-Unidade</b>	<b>Nº Sub-Unidade</b>	<b>Bairro</b>	PARALELA	<b>CEP</b>	41.730-101
<b>Complemento</b>					
<b>Área Terreno(m²)</b>	530.052,00				
<b>Fração Ideal</b>	0,00				
<b>Área Construída(m²)</b>	0,00				
<b>Área Total(m²)</b>	530.052,00				
<b>Valor Venal IPTU</b>	R\$ 758.764.137,48				
<b>Tipo Imóvel</b>	Terreno				
<b>Padrão Construtivo</b>	B4				
<b>Logradouro Tributário</b>	4923 - Avenida Luís Viana				
<b>Data Lançamento</b>	01/01/1995				
<b>Situação Cadastral</b>	Ativo				
<b>Situação Fiscal (IPTU)</b>	Contribuinte				
<b>Data de Emissão</b>	29/09/2017 09:40:27				

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município do Salvador atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2017.

Código de Controle da Certidão: 5F90070E12732755AB6A515C4C2B0E60

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.sefaz.salvador.ba.gov.br>), através do código de controle da certidão acima.



## FORMULÁRIO CADASTRO

CREDOR QUIROGRAFÁRIO E ME/EPP – CLASSES III E IV

RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO UTC

Processo nº 1069420-76.2017.8.26.0100

02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP

**Informações do credor**

Denominação social: \_\_\_\_\_

CNPJ: \_\_\_\_\_

**Informações bancária – local em que a empresa deverá depositar os valores a título de pagamento dos valores devidos.**

Número do banco: \_\_\_\_\_

Banco: \_\_\_\_\_

Número da agência: \_\_\_\_\_

Número da conta corrente: \_\_\_\_\_

**Observações:**

\*Deve-se apresentar cópia de documento de identidade com nome, foto e assinatura, da pessoa que assinar o formulário;

\*Deve-se apresentar comprovante da titularidade da conta indicada por parte da empresa;

\*Deve-se apresentar comprovação do poder da pessoa que assinar o formulário (Contrato/Estatuto Social e/ou procuração – se o caso).

\_\_\_\_\_  
(assinatura)



## FORMULÁRIO CADASTRO

CREDOR TRABALHISTA – CLASSE I

RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO GRUPO UTC

Processo nº 1069420-76.2017.8.26.0100

02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP

**Informações do credor**

Nome completo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

**Informações bancária – local em que a empresa deverá depositar os valores a título de pagamento dos valores devidos.**

Número do banco: \_\_\_\_\_

Banco: \_\_\_\_\_

Número da agência: \_\_\_\_\_

Número da conta corrente: \_\_\_\_\_

**Observações:**

\*Conta indicada não pode ser da modalidade conta salário;

\*Conta indicada não pode ter limite de depósito inferior ao crédito a ser recebido;

\*Conta indicada deve ter a titularidade do credor;

\*Deve-se apresentar cópia de documento de identidade com nome, foto e assinatura;

\*Deve-se apresentar cópia do CPF;

\*Deve-se apresentar comprovante da titularidade do credor em relação a conta indicada.

\_\_\_\_\_  
(assinatura)