



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL das sociedades

- UTC Participações S.A. – em recuperação judicial**
- UTC Engenharia S.A. – em recuperação judicial**
- CONSTRAN S.A. Construções e Comércio – em recuperação judicial**
- UTC Investimentos S.A. – em recuperação judicial**
- Niterói Reparos Navais Ltda. – em recuperação judicial**
- Mape S.A. Construções e Comércio – em recuperação judicial**
- UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial**
- Norteoleum Exploração e Produção S.A. – em recuperação judicial**
- Patrimonial Volga S.A. – em recuperação judicial**
- Transmix Engenharia, Indústria e Comércio S.A. – em recuperação judicial**
- Cobrazil S.A. – em recuperação judicial**
- Cobrena Cia. de Reparos Marítimos e Terrestres Ltda. – em recuperação judicial**

São Paulo, 06 de abril de 2.018.



UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – em recuperação judicial, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.164.892/0001-91, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 10º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"UTC Participações"*), **UTC ENGENHARIA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 44.023.661/0001-08, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 1º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"UTC Engenharia"*); **CONSTRAN S.A. CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 61.156.568/0001-90, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 8º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"Constran"*), **UTC INVESTIMENTOS S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.580.266/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 5º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"UTC Investimentos"*), **NITERÓI REPAROS NAVAIS LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.956.625/0001-70, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 3º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"Niterói"*), **MAPE S.A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.225.984/0001-05, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 7º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"Mape"*), **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.670.800/0001-08, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (*"UTC DI"*); **NORTEOLEUM EXPLORAÇÃO E PRODUÇÃO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 12.456.210/0001-78, com sede à Avenida Wilson Rosado, sem número, Alto do Sumaré, Mossoró, Rio Grande do Norte, CEP 59.633-730 (*"Norteoleum"*), **PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.044.407/0001-46, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (*"Volga"*); **TRANSMIX ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 60.955.465/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 6º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"Transmix"*); **COBRAZIL S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.036.195/0001-89, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 2º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (*"Cobrazil"*), **COBRENA CIA DE REPAROS MARÍTIMOS E TERRESTRES LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.958.638/0001-99, com sede à Rua Monsenhor Raeder, número 273, Niterói, Rio de Janeiro, CEP 24.110-814 (*"Cobrena"*), doravante referidas conjuntamente como Grupo UTC, vêm, nos autos do seu processo de recuperação judicial, em trâmite na 2ª Vara de Recuperação Judicial e Falências da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, apresentar



o seu plano de recuperação judicial ("Plano"), em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei 11.101/2005 ("LRF"), nos seguintes termos.

1. TERMOS E DEFINIÇÕES.

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os seguintes significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1. Acordo de Leniência – Acordo de Leniência firmado entre o Ministério da Transparência e Controladoria Geral da União (CGU), Advocacia-Geral da União (AGU) com a UTC Participações S.A., UTC Engenharia S.A. e Constran S.A. – Construções e Comércio em 10 de julho de 2017.

1.2. Acordo do CADE – Acordo firmado pela UTC Engenharia e pela UTC Participações, em 23 de novembro de 2016, junto ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

1.3. Aeroportos Brasil S.A. - Sociedade por ações controladora da Aeroportos Brasil Viracopos S.A., inscrita no CPNJ/MF sob o número 14.522.206/0001-96.

1.4. Aeroportos Brasil Viracopos S.A. – Sociedade por ações responsável pela execução do Contrato de Concessão para Ampliação, Manutenção e Exploração do Aeroporto Internacional de Campinas, inscrita no CNPJ sob o número 14.522.178/0001-07.

1.5. Assembleia Geral de Credores – é qualquer Assembleia Geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

1.6. Ativos Jurídicos – são os processos judiciais, administrativos e os procedimentos arbitrais em que as empresas do Grupo UTC tenham créditos a receber dos seus clientes. O valor dos Ativos Jurídicos é aquele decorrente do êxito destes processos, abatendo-se deste valor àqueles referentes aos impostos que incidirão sobre eles, bem como as despesas processuais e honorários advocatícios dos seus patronos.

1.7. Ativos Jurídicos Anexo 12 – São os Ativos Jurídicos que serão transferidos para a UPI Ativos e que se encontram listados no Anexo 12 deste Plano.

1.8. Ativos Jurídicos Anexo 13 – São os Ativos Jurídicos que garantirão Quarta e Quinta Emissões de Debêntures da UTC Participações S.A. e que se encontram listados no Anexo 13 deste Plano.

1.9. Ativos em Garantia – São os ativos representados por (i) Terrenos Constran; (ii) Ativos Jurídicos Anexo 13; (iii) pela totalidade das ações detidas pela UTC Participações na (a)



Norteoleum Exploração e Produção S.A., exceto recebíveis provenientes da operação de compra e venda de ativos realizada com a sociedade Imetame Energia S.A. ("Imetame"), ou, para o caso de alienação a terceiros, a totalidade de seus campos de óleo e gás; (b) UTC DI, exceto patrimônio de afetação e recebíveis decorrentes da operação de compra e venda de 165.000m² (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados) da Colina Leste, celebrada com a MRV Engenharia e Participações S.A., assim como a área ou recebíveis futuros do remanescente da Colina Leste; e (iv) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da venda das ações de titularidade da UTC Participações na Aeroportos Brasil S.A.;

1.10. Base Macaé – Terreno de propriedade do Grupo UTC localizado no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, conforme descrito no laudo de avaliação listado no Anexo 14.

1.11. Base Niterói – Terreno de propriedade do Grupo UTC localizado no Município de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, conforme descrito no laudo de avaliação listado no Anexo 15.

1.12. Caixa Livre – Significa o resultado operacional menos: (a) investimentos, limitado a 130% (cento e trinta por cento) da depreciação apurada no último exercício fiscal; (b) pagamento de tributos correntes; (c) amortização do Acordo de Leniência e Acordo CADE; (d) provisão para as parcelas do ano subsequente dos acordos citados no item "c", anterior; (e) pagamento do passivo tributário (e juros); mais (i) receita provenientes de aplicações financeiras; (ii) depreciação; (iii) resultados não operacionais líquidos (descontadas as baixas contábeis referentes a venda de ativos, quando aplicáveis).

1.13. Caixa Mínimo – o valor de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) corrigidos desde a data de publicação da decisão de homologação do Plano, pelo índice IPCA. Ocorrendo o acionamento do Primeiro Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.1, o valor do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) corrigidos pelo índice IPCA desde a data da publicação da decisão de homologação do Plano. Ocorrendo o acionamento do Segundo Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.2, o valor do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), corrigidos pelo índice IPCA, desde a publicação da decisão de homologação do Plano.

1.14. Clia Porto – Empresa destinada a exploração de logística aduaneira e armazenamento, a qual está sediada em Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o número 37.443.470/0001-30.

1.15. Colina Leste – Imóvel registado na matrícula 62.122, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia.

1.16. Colina Sul – Imóvel registrado na matrícula número 62.893, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia.



1.17. Créditos – são os Créditos e obrigações detidas pelos credores contra as Recuperandas, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto, ou não, de disputa judicial ou procedimento arbitral existentes na Data do Pedido de recuperação judicial.

1.18. Crédito Classe I – são os Créditos e direitos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I e 83, inciso I, da LRF.

1.19. Crédito Classe II – são os Créditos e direitos de credores que possuam direitos reais em garantia, tais como, hipotecas de imóveis e penhor de bens, nos termos do artigo 41, inciso II e 83, inciso II, da LRF.

1.20. Crédito Quirografário Classe III – são os Créditos detidos pelos Credores Concursais que não são lastreados por garantias reais e/ou fiduciárias, tampouco decorrentes de obrigações trabalhistas, ou ainda, detidos por Microempresários, ou, Empresários de Pequeno Porte.

1.21. Crédito Classe IV – são os Créditos detidos pelos Credores Concursais constituídos sob a forma de Microempresas, ou Empresas de Pequeno Porte, conforme definido pela Lei Complementar n.º 123, de 14 de dezembro de 2006, e pelos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, d, da LRF.

1.22. Créditos Concursais – são os Créditos e obrigações concursais detidos pelos credores contra as Recuperandas, ou que as mesmas possam vir a responder por qualquer tipo de coobrigação, sejam vencidos ou vincendos, materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, objeto ou não de disputa judicial, ou procedimento arbitral, existentes na Data do Pedido de recuperação judicial.

1.23. Créditos Extraconcursais - são os Créditos que não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos dos incisos 3º e 4º do artigo 49 da LRF.

1.24. Credores Extraconcursais Aderentes – são os Credores Extraconcursais titulares de créditos financeiros que aderirem aos termos deste Plano, recebendo os seus Créditos Extraconcursais nas formas e prazos aqui dispostos. Não se encontram nessa categoria os Credores Extraconcursais representados pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e pela CGU Ministério da Transparência e Controladora Geral da União.

1.25. Credores Concursais – são os credores titulares de Créditos Concursais.

1.26. Credores Extraconcursais – são credores que não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos dos incisos 3º e 4º do artigo 49 da LRF.

1.27. Credores Cessionários – são os credores que se tornaram titulares de Créditos Concursais, em razão da celebração de contratos de cessão de crédito em que figurem como cedente um Credor Concursal, ou, um Credor Aderente e o objeto da cessão seja um Crédito Concursal.



1.28. Credores Classe I – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe I.

1.29. Credores detentores de Garantia Real – Classe II – são os Credores Concursais titulares de Créditos que possuam hipoteca e penhor em garantia, nos termos do inciso II do artigo 41 da LRF.

1.30. Credores Quirografários – Classe III – são os Credores Concursais titulares de Créditos Quirografários – Classe III.

1.31. Credores Classe IV – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe IV.

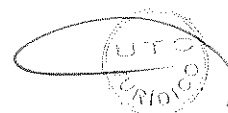
1.32. Data do Pedido – é o dia 17/07/2017, data em que a recuperação judicial foi ajuizada pelas Recuperandas.

1.33. Debêntures – Se refere a Quarta e a Quinta Emissão de Debêntures a serem emitidas pela UTC Participações, na forma Escritura de Emissão de Debêntures.

1.34. Debêntures Quarta Emissão – Se refere à Quarta Emissão de Debêntures, a ser emitida em 4 (quatro) séries, destinada ao pagamento dos (i) créditos decorrentes de Empréstimo DIP, até o limite de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (ii) Créditos Extraconcursais provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia até o limite de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), (iii) Créditos Extraconcursais, dos Credores Extraconcursais Aderentes, que não forem provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, até o limite de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e (iv) Créditos Classe II, até o limite de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) O valor máximo dessa Emissão de Debêntures será de até R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais).

1.34.1. Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures – Se refere à Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures destinada ao pagamento dos créditos decorrentes de Empréstimo DIP contraído após o pedido de recuperação judicial. O valor máximo de subscrição dessa série é de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que esses debenturistas terão preferência de recebimento sobre qualquer outro credor do Grupo UTC.

1.34.2. Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures – Se refere à Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures destinada ao pagamento dos Créditos Extraconcursais provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia que permanecerão como Créditos Extraconcursais neste Plano. O valor máximo de subscrição dessa série será de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), sendo certo que os credores dessa série terão preferência de recebimento sobre a Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures, sobre a Quarta Série da Quarta Emissão e sobre a



Debêntures Quinta Emissão, e serão subordinados à Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures, se houver a concessão de um Empréstimo DIP, ou ao valor que será destinado às Recuperandas, nos moldes da cláusula 5.3 deste Plano.

1.34.3. Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures – Se refere à Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures destinada ao pagamento dos Créditos Extraconcursais dos Credores Extraconcursais Aderentes que não forem provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia. O valor máximo de subscrição dessa série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que os credores dessa série terão preferência de recebimento sobre a Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures e sobre as Debêntures Quinta Emissão, e serão subordinados à Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures, se houver a concessão de um Empréstimo DIP ou ao valor que será destinado às Recuperandas (nos moldes da cláusula 5.3 deste Plano), e à Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures.

1.34.4. Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures – Se refere à Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures destinada ao pagamento dos Créditos Classe II. O valor máximo de subscrição dessa série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que os credores dessa série terão preferência de recebimento sobre as Debêntures Quinta Emissão, e serão subordinados à Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures, se houver a concessão de um Empréstimo DIP ou ao valor que será destinado às Recuperandas (nos moldes da cláusula 5.3 deste Plano), à Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures e à Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures.

1.35. Debêntures Quinta Emissão – Se refere à única série da Quinta Emissão de Debêntures destinada ao pagamento dos Créditos Quirografários – Classe III e os Créditos Extraconcursais provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia que se transformarão em Créditos Quirografários – Classe III nos moldes deste Plano. O valor máximo dessa Emissão de Debêntures será de até R\$ 2.590.000.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões de reais), sendo certo que os credores dessa série serão subordinados à Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures, se houver a concessão de um Empréstimo DIP ou ao valor que será destinado às Recuperandas (nos moldes da cláusula 5.3 deste Plano), à Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures, à Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures e à Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures.

1.36. Emissão de Debêntures – são as emissões de Debêntures definidas na cláusula 6.5 deste Plano.



1.37. Empréstimo DIP – é empréstimo concedido após a recuperação judicial, nos termos do artigo 67 da LRF.

1.38. Escritura de Emissão de Debêntures – é o instrumento constitutivo das Debêntures.

1.39. Grupo UTC – é o grupo econômico de fato formado pela UTC Participações S.A., UTC Engenharia S.A., Constran S.A. – Construções e Comércio, UTC Investimentos S.A., Niterói Reparos Navais Ltda., Mape S.A. Construções e Comércio, UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A, Patrimonial Volga S.A., Norteoleum Exploração e Produção S.A., Transmix Engenharia, Indústria e Comércio S.A., Cobrazil S.A., Cobrena Cia de Reparos Marítimos e Terrestres Ltda., Complexo Logístico, Industrial, Alfandegado Ltda. (Clia Porto) e Iguatemi Energia Ltda.

1.40. Investidor UPI Ativos – Pessoa(s) física(s) ou jurídica(s) que adquirir(em) 100% da UPI Ativos.

1.41. LRF – é a Lei Federal 11.101/2005 que rege os procedimentos de recuperação judicial.

1.42. Primeiro Gatilho Classe II – Obrigação de alienar a Base Niterói ou a Base Macaé, a escolha do Grupo UTC se, ao final de 60 (sessenta) meses após a publicação da homologação do Plano, o valor total do pagamento realizado aos credores da Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures for inferior a 15% (quinze por cento) do valor de subscrição desta série.

1.43. Segundo Gatilho Classe II - Obrigação de alienar as ações detidas pelo Grupo UTC na Cobrazil ou na Constran , a escolha do Grupo UTC, se, ao final de 132 (cento e trinta e dois) meses após a publicação da homologação do Plano, o valor total do pagamento realizado aos credores da Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures for inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de subscrição desta série.

1.44. Recuperandas – são as sociedades: UTC Participações S.A., UTC Engenharia S.A., Constran S.A. – Construções e Comércio, UTC Investimentos S.A., Niterói Reparos Navais Ltda., Mape S.A. Construções e Comércio, UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A., Patrimonial Volga S.A., Norteoleum Exploração e Produção S.A., Transmix Engenharia, Indústria e Comércio S.A., Cobrazil S.A. e Cobrena Cia de Reparos Marítimos e Terrestres Ltda.

1.45. Regra de Distribuição dos Recursos Gatilhos – Terá o significado previsto na cláusula 6.5.6.3 deste Plano.

1.46. Regra de Distribuição de Recursos Monetizados – Terá o significado previsto na cláusula 6.5.4 deste Plano.

1.47. Remuneração das Debêntures – é a remuneração composta pelos juros remuneratórios das Debêntures e pela correção monetária, nos termos das cláusulas deste Plano.

1.48. Taxa Referencial (TR) – é um índice de correção monetária publicado pelo Banco Central do Brasil.



1.49. Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia – Debentures emitidas, respectivamente, por UTC Participações e UTC Engenharia em 30 de dezembro de 2.015, sendo a primeira em duas séries e a segunda em série única.

1.50. Terrenos Constran – Imóveis localizados nos municípios de Rubinéia-SP, São Bernardo do Campo-SP e João Pessoa-PB, conforme descritos no Anexo 16.

1.51. Unidades Produtivas Isoladas (UPI) – são as sociedades compostas pelos bens que serão alienados de acordo com a cláusula 8ª deste Plano.

1.52. UPI Ativos - Será uma ou mais UPI(s) criada(s) na forma do art. 60, da Lei 11.101/2005, para a(s) qual(is) serão transferidos os Ativos Jurídicos Anexo 12 deste Plano, assim como o imóvel denominado Colina Sul.

2. OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

O Plano tem os seguintes objetivos: (i) preservar as Recuperandas como entidades econômicas geradoras de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social e econômica; (ii) permitir a superação da crise econômico-financeira deflagrada, sobretudo, pela existência de relevante passivo; (iii) reestruturar as suas operações e as suas obrigações, dimensionando-as ao seu fluxo de caixa; e (iv) atender ao interesse dos seus credores de forma a proceder o pagamento dos seus créditos por meio de uma estrutura de pagamentos compatível com o seu potencial de geração de caixa.

3. RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO.

Nos termos do artigo 50, da LFR, as Recuperandas poderão utilizar os seguintes mecanismos econômicos de recuperação de empresas: (i) fixação de prazos e condições especiais de pagamentos das suas dívidas, com a adequação de encargos financeiros e novação de dívidas; (ii) a obtenção de novos financiamentos; (iii) alienação ou arrendamento dos seus ativos; (iv) emissão de valores mobiliários e (v) reorganização societária, através de cisão, incorporação, criação de subsidiárias integrais destas companhias e alienação de quotas ou ações.

4. A RECUPERAÇÃO JUDICIAL E AS RAZÕES DA CRISE.

4.1. Histórico.

O Grupo UTC é controlado pela UTC Participações e se dedica, desde 1.974, ao desenvolvimento de empreendimentos ligados à área de engenharia no Brasil, inicialmente, em



projetos de montagem industrial e, posteriormente, em infraestrutura, quando da aquisição do controle acionário da Constran.

A UTC Engenharia é uma das principais empresas brasileiras de engenharia de montagem industrial com sistema de Gestão Integrada na área de serviços. Sua atuação é destacada nos segmentos de produção e processamento de petróleo e gás, petroquímica, geração de energia, siderurgia, papel e celulose, mineração, construção e manutenção industrial. As atividades nesses setores concentram-se em gerenciamento, construção, montagem e manutenção, aplicadas tanto a pequenas unidades como a complexos integrados de grande porte.

A UTC Engenharia é uma das empresas líderes na execução de serviços em Refinarias. Desde sua fundação tem atuado em praticamente todas as unidades da Petróleo Brasileiro S.A. ("Petrobras"), na qual executou e performou diversos contratos do tipo EPC (engenharia, suprimento e construção). Deve-se destacar a sua presença na construção e ampliação de diversas unidades, notadamente, na Refinaria Alberto Pasqualini (REFAP), em grandes contratos EPC, como, por exemplo, da unidade de hidrotreatamento de diesel e geração de hidrogênio (UHDT II/ UGH II), unidade de craqueamento retardado (UCR), unidade de aromatização de solventes (UDS), 8 unidades para área de gasolina e coque além da unidade de hidrotreatamento de diesel (HDS), na Refinaria Presidente Getúlio Vargas (REPAR) e unidade de produção de Propeno na Refinaria Henrique Lage (REVAP), com obras para conversão e qualidade de produtos, com destaque para as metas de produção de diesel e gasolina com menor teor de enxofre. A companhia também executou o EPC da unidade de produção de Propeno na Refinaria de Paulínia (REPLAN) e EPC de cogeração de 14 MW na Refinaria de Capuava (RECAP). Além destes grandes contratos muito outros foram executados pela UTC Engenharia ao longo dos anos.

Um destaque especial foi no EPC da unidade de tratamento de gás (UTG) no terminal de Cabiúnas para a Petrobras, onde até o projeto básico (tecnologia) foi desenvolvido pela equipe de engenharia da UTC Engenharia.

Na área petroquímica, ela realizou serviços de montagem industrial da planta de processamento de gás residual (UPGR) para a PETROQUÍMICA UNIÃO - QUATTOR, da planta de etilbenzeno para a INNOVA, da planta de borracha termoplástica para a Shell Química, bem como em diversas unidades na COPENE, dentre diversos outros serviço e plantas.



Na área de papel e celulose, ela atuou na montagem da unidade de caustificação, forno de cal e também da montagem do *pipe-rack* da VERACEL, além de outras unidades para diversos clientes.

Vale destacar a atuação na construção de módulos e componentes para plataformas de produção de petróleo e gás *offshore*, desde o projeto básico e de detalhamento até a entrega do produto final. Como fornecedora de uma grande variedade de serviços nesta área, a companhia conta com duas bases de operação e construção *offshore*, uma em Niterói e outra em Macaé, ambas no estado do Rio de Janeiro. O sincronismo entre essas bases permite grande flexibilidade de atendimento à indústria petrolífera e a futura demanda do pré-sal, colocando a empresa numa condição diferenciada para atender o cumprimento dos contratos em projetos de grande porte. Sua vasta expertise na área de construção de unidades flutuantes pode ser comprovada por meio da sua atuação em diversos projetos: construção de módulos de *topside* para as plataformas P-43, P-47, P-48, P-53, P-55, P-56, P-57, P-58, P-62 e P-63, conversão de quatro cascos de navios petroleiros de grandes dimensões (*Very Large Crude Carrier*) em cascos de plataformas de produção e construção de duas sondas de perfuração do tipo *jack-up* (P-59 e P-60).

Além destes, a UTC Engenharia atuou no *hook up* da plataforma de Peregrino A e B, na Bacia de Campos, para a STATOIL.

Já na área de *offshore*, a companhia é uma das pioneiras, tendo atuado tanto na instalação, *hook up* e na manutenção de dezenas de unidades flutuantes na costa brasileira. Os contratos de manutenção simultâneos cobriram plataformas que hoje produzem aproximadamente 80% (oitenta por cento) do volume de óleo e gás. A base de Macaé, situada próxima à Bacia Petrolífera de Campos, conta com todos os equipamentos de ponta e necessários para prestar serviços de manutenção, melhorias operacionais, modificação de plataformas de petróleo e gás, construção de *skids*, pré-fabricação de tubulações e construção eletromecânica, entre outros.

No setor de energia, cabe destacar a participação da companhia nos principais empreendimentos no setor no Brasil, atuando na montagem eletromecânica de Usinas Hidrelétricas de Itaipu (12.600 MW fases 1 e 1.400 MW na fase2), Tucuruí (4.001 MW), Funil (180 MW), Igarapava (210 MW), Quebra-Queixo (120 MW), Jauru (110 MW) e Aimorés (330 MW). Na área de energia hidrelétrica as obras de montagens participadas pela UTC



Engenharia representam em torno de 14% (quatorze por cento) da produção nacional. Continuando na área de geração de energia ela atua na montagem da usina nuclear de Angra 2 (1.300 MW), da usina termoeletrica Termonorte II (425 MW) e da unidade de Co-Geração Cempes II (15 MW), além do EPC para transformação da UTE de Seropédica para bicombustível, além de diversos outros projetos.

Com atuação significativa nos empreendimentos siderúrgicos, a UTC Engenharia participou das implantações e ampliações das plantas industriais das principais siderúrgicas do Brasil (GERDAU AÇOMINAS, COSIPA, USIMINAS, ACESITA, CST, CSN, CSA), executando diversos contratos. Ela já realizou montagens completas de laminadores, aciarias, lingotamentos contínuos, sinterização e outras unidades, destacando-se a montagem completa de 2 Alto-fornos (em montagem simultânea) da THYSSENKRUPP - CSA Siderúrgica do Atlântico (TKCSA), no Rio de Janeiro, considerado o maior e mais complexo empreendimento privado da siderurgia nacional dos últimos anos. Também foi responsável pela montagem do Alto Forno nº 3 da Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST) e do Alto Forno nº 2 da GERDAU AÇOMINAS. A capacidade total de produção destes 4 alto-fornos montados pela UTC totalizam 8,9 mty de aço bruto, ou seja, aproximadamente 18% (dezoito por cento) da capacidade instalada. Outros serviços e reformas também foram executados nas diversas siderúrgicas.

Nos 17 anos que prestou serviços à GERDAU AÇOMINAS, ela executou a montagem dos seus principais investimentos sendo eles: laminador de chapas grossas, laminador acabador, laminador fio máquina, laminador *steckel*, laminador de perfis e barras, lingotamento contínuo, entre outros.

Em mineração, a UTC Engenharia foi responsável pela montagem eletromecânica dos equipamentos que compõem as instalações de beneficiamento da Usina do Programa Adicional 40 (quarenta) MTPA e do SILO IV para a VALE no Complexo Minerador de Carajás, em Parauapebas – PA. Além deste, também teve atuação importante com a montagem completa de 9,0 (nove) km de transportadores de correias de longa distância (TCLD), para o projeto S11-D que se trata do maior complexo minerado da história da VALE para produção de 110 (cento e dez) mty de minério de ferro em Canaã dos Carajás – PA, ou seja, praticamente dobrando a capacidade anterior de produção da VALE. Além destes atuou em serviços de expansão da capacidade produtivas das instalações da VALE Cauê e Vargem grande.

Em 2011, a UTC Participações adquiriu o controle da Constran, fundada em 1.957, companhia que acumula ampla experiência na execução de obras públicas e privadas nos diversos

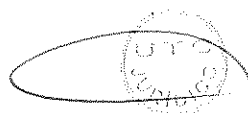


segmentos da engenharia na área de construção civil pesada em todo o território brasileiro. Entre eles, estão metróvia, aeroporto, obras de arte especiais, usina e barragem, porto, rodovia, ferrovia, sistema viário, edificações, rios e canais, polo petroquímico, refinaria, energia, mineração, oleoduto e gasoduto.

A atuação da empresa está associada à execução de inúmeras obras de infraestrutura de grande porte que ajudaram na construção do País. Realizações que capacitaram a empresa a se qualificar para executar obras nos mais diversos segmentos da construção civil pesada, como exemplos estão: Ponte Rodoferroviária sobre o rio Paraná, com 2.060 (dois mil e sessenta) metros, que une os estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul; Ponte Estaiada, sobre o Rio Tocantins, com 1.020 (um mil e vinte) metros de extensão, interligando os estados do Maranhão e Tocantins; ferrovia Ferronorte, com 510 (quinhentos e dez) km de extensão de vias, construção de pátios e terminais, ligando estados Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; ferrovia Norte Sul, com 300 (trezentos) km de extensão executados, ligando estados Mato Grosso e Mato Grosso do Sul; Hidrelétrica de Xingó, com capacidade de 5.000 (cinco mil) MW, localizada entre os estados de Alagoas e Sergipe; Usinas Hidrelétricas de Juba I e Juba II, com 84 (oitenta e quatro) MW cada, Hidrelétrica de São Manoel, com 700 (setecentos) MW, em andamento; Trechos Oeste e Sul do Rodoanel – Mario Covas, em São Paulo; Aeroportos Internacionais de Cumbica e Viracopos em São Paulo; Porto de Itaguaí – no Rio de Janeiro; construção do Terminal Portuário do TGG e Termag – em Santos-SP; construção dos Metrô de São Paulo e Fortaleza, como os Pátios do Jabaquara e Itaquera, trechos entre as estações Artur Alvim e Corinthians-Itaquera, Itaquera-Pêssego, Sumaré-Vila Madalena, José de Alencar-Xico da Silva (Metro de Fortaleza), construção, melhorias das rodovias BR-101-RS, BR-101-SC, BR101-NE, BR101-AL, Rodovia Santos do Dumont, Rodovia Campinas Sorocaba; construção do Túnel Ayrton Senna, canalização de 14.800 (quatorze mil e oitocentos) metros do rio Tamandateí, rebaixamento da calha do rio Tietê, construção da rodoviária do Tietê.

A UTC Participações, em razão da sua credibilidade e capacidade financeira, desenvolveu outras empresas ligadas aos vários ramos do seu conhecimento técnico. Em 2.010, ela criou a Norteoleum, empresa destinada a exploração e produção onshore de petróleo e gás natural no estado do Rio Grande do Norte.

A UTC Investimentos, por sua vez, é a empresa que assessora na captação de recursos no mercado financeiro para aplicá-los nos diversos projetos desenvolvidos pelo grupo. Estes investimentos foram fundamentais ao desenvolvimento de projetos como a empresa Aeroportos



Brasil S.A., a qual detém participação societária na Aeroportos Brasil Viracopos S.A. (concessionária do Aeroporto Internacional de Viracopos), como a Enseada Indústria Naval S.A e como a parceria público-privada Move São Paulo S.A.(metrô na cidade de São Paulo - Linha 6).

A UTC Participações também desenvolve projetos imobiliários através da UTC Desenvolvimento Imobiliário, eis que esta empresa incorpora e desenvolve empreendimentos comerciais e se utiliza do conhecimento do grupo na área da construção civil para executar os seus projetos. Em parceria com a Patrimonial Volga, ela desenvolve empreendimentos imobiliários no Estado da Bahia.

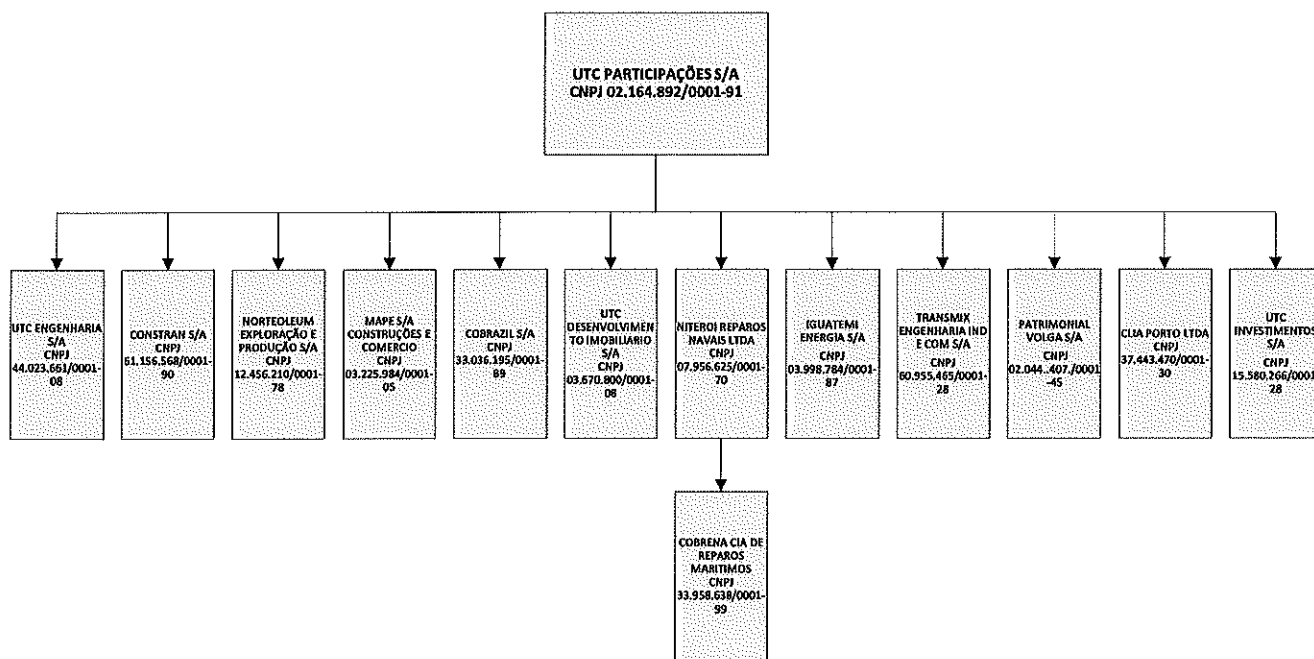
A Niterói Reparos Navais é uma empresa que se dedica à execução de projetos de engenharia naval e manutenção de embarcações privadas, os quais são desenvolvidos na base de Niterói, Estado do Rio de Janeiro. A Mape e a Constran ainda são proprietárias de embarcações fundamentais à execução de projetos de desassoreamento fluvial em rios navegáveis e que podem atuar na prestação de serviços logísticos à indústria offshore. A Cobrena, por sua vez, juntamente com a UTC Participações e UTC Engenharia, é uma das empresas proprietárias do imóvel em que o Grupo UTC desenvolve suas operações em Niterói, Estado do Rio de Janeiro, o que demonstra não só a ligação administrativa entre estas empresas, como também o propósito comercial que as ligam.

Por fim, a UTC Participações controla também a Cobrazil, a qual está direcionada para o mercado privado de construção e montagem industrial, sendo essa uma das estratégias do Grupo UTC para o desenvolvimento de novos clientes privados na área de construção e engenharia. As áreas de atuação compreendem: mineração, siderurgia e metalurgia, papel e celulose, química e petroquímica, terminais e dutos, agroindústria, fertilizantes e geração de energia (hídricas, térmica, eólicas e fotovoltaicas).

4.2. Estrutura societária e operacional.

O Grupo UTC é controlado pela *holding* UTC Participações, que possui participação direta em todas as sociedades operacionais. O organograma societário do Grupo UTC tem a seguinte configuração:





4.3. Síntese da crise financeira.

As expectativas das Recuperandas eram muito positivas no início de 2.014, chegando a ter em seu quadro de funcionários aproximadamente 35.000 (trinta e cinco mil) colaboradores. Todavia, o prejuízo apurado pelo desequilíbrio econômico financeiro em um dos seus principais projetos, a REFAP, realizado para um de seus principais clientes, a Petrobras, assim como aquele apurado na ampliação do Aeroporto Internacional de Viracopos e na construção da Usina hidrelétrica de São Manoel, juntamente com abrupta desaceleração dos investimentos face à forte crise econômica no Brasil, acabaram por descapitalizar o Grupo UTC.

A crise econômica, que culminou com a desaceleração dos investimentos, se iniciou com o rebaixamento do *rating* do Brasil por diversas agências internacionais de classificação de risco, tendo este fato gerado o aumento exponencial da taxa de câmbio em curtíssimo prazo, retorno à inflação e aumento da taxa de juros. A crise nacional não obsteu o Grupo UTC de acreditar no país, mantendo seus investimentos e sempre honrando com seus compromissos, nunca atrasando, ao longo de seus mais de 40 (quarenta) anos de existência, o salário dos seus colaboradores.

Mas, como se sabe, a retração da economia brasileira gerou a pior recessão da sua história, devendo-se destacar que o Produto Interno Bruto do Brasil retraiu 3,8% (três vírgula oito por

cento) no ano de 2.015 e mais 3,6% (três vírgula seis por cento) no ano de 2.016, sobre a base do ano anterior.

Cumprir notar que a recessão do Brasil ocorreu no momento em que o Grupo UTC estava fazendo relevantes investimentos nas empresas Enseada Indústria Naval S.A., Aeroportos Brasil Viracopos S.A. e Move São Paulo S.A., sendo certo que estes investimentos foram realizados diretamente pelo grupo, ou, através da obtenção de empréstimos no mercado financeiro de centenas de milhões de reais.

Contudo, a recessão gerou a redução dos investimentos públicos e privados, o que afetou o mercado das Recuperandas, que é muito sensível às oscilações do Produto Interno Bruto. Isto porque a UTC Engenharia, como todas as empresas que atuam no setor de óleo e gás, é suscetível à retração dos investimentos das empresas privadas e de economia mista, em especial, da Petrobras.

A Constran, por sua vez, também foi atingida, em especial, pela retração dos investimentos em obras de infraestrutura pelo Poder Público, o qual, em razão da forte crise econômica, retraiu fortemente os investimentos em todas as suas obras.

A crise econômica ainda alcançou as demais empresas do grupo, eis que, ainda que elas obtivessem margem operacional positiva de lucro, este era totalmente consumido pelas despesas administrativas do grupo, ou ainda, pelo alto custo financeiro do seu endividamento. A expectativa da retomada de investimentos e novos empreendimentos sinalizada pelo mercado, sobretudo pela Petrobras, fez com que o grupo mantivesse seu quadro de colaboradores e o arrendamento de maquinário, ante a necessidade do cumprimento destes possíveis contratos. Em função da não materialização da retomada do crescimento, parte significativa do capital de giro do grupo foi consumida.

Acrescente-se ao acima exposto que, em novembro de 2.014, as Recuperandas ainda sofreram outro revés. Os desdobramentos das investigações da Força Tarefa da Operação Lava Jato envolveram as empresas do Grupo UTC.

Cumprir notar que o andamento da referida operação não só impactou comercial e financeiramente o Grupo UTC, sendo certo que os seus efeitos perduram até hoje. Isto porque, inobstante a assinatura, em 14 de agosto de 2.015, do Memorando de Entendimentos junto ao



Ministério da Transparência e Controladoria Geral da União (CGU), não ocorreram novas contratações por parte da UTC Engenharia com o Poder Público, assim como, com seus clientes tradicionais da área privada e com a Petrobras, devendo-se destacar que os mercados bancário e, em especial, segurador, se fecharam para as empresas do Grupo UTC, limitando demasiadamente a sua capacidade de contratação.

Acrescente-se a todo o exposto, as atitudes arbitrárias do principal cliente do grupo, a Petrobras, que passou a realizar diversos bloqueios nos recebíveis da UTC Engenharia.

Esses fatores impactaram diretamente o grupo que foi obrigado a reduzir drasticamente seu contingente de colaboradores para, à época dos fatos acima expostos, 6.000 (seis mil) funcionários.

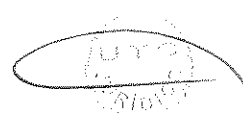
A recessão que alcançou o nosso país ocasionando a estagnação da infraestrutura no Brasil, aliada ao endividamento do grupo, as atitudes arbitrárias do seu maior cliente, além da ausência de novas linhas de créditos, fianças bancárias e garantias, motivaram o pedido de recuperação judicial do Grupo UTC.

Ademais, ainda que o Grupo UTC tenha promovido todas as medidas necessárias à celebração de Acordo de Leniência, tendo iniciado as tratativas em agosto de 2015, com a celebração do Memorando de Entendimentos, este só foi concluído em 10 de julho de 2017, por razões alheias a vontade do Grupo UTC, o que comprometeu a contratação de novas obras para a UTC Engenharia, com clientes privados e com a Petrobras, os quais não aceitavam os efeitos do Memorando de Entendimentos e, conseqüentemente, sequer convidavam as Recuperandas para participarem de novas concorrências.

Além dos desdobramentos supramencionados, e às dificuldades na contratação de novas obras, o Grupo UTC também foi impactado pelos enormes prejuízos nos seus investimentos, tais como, Enseada Indústria Naval S.A., Aeroportos do Brasil S.A. e Move São Paulo S/A, os quais não performaram conforme o esperado.

A Enseada Indústria Naval S.A., em razão da recessão que motivou a paralisação dos investimentos na indústria do pré-sal, sofreu diversos cancelamentos de projetos, o que inviabilizou a sua continuidade, culminando com o seu pedido de recuperação extrajudicial¹.

¹ 6ª da Vara Empresarial do Rio de Janeiro, processo número 0021878-80.2017.8.19.0001.

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'LUCAS', is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, likely a date or official mark.

No entanto, não foi apenas o insucesso da Enseada Indústria Naval S.A. que prejudicou a liquidez das Recuperandas. O mesmo ocorreu com a Move São Paulo S.A., eis que a referida empresa, ainda que tenha celebrado o contrato de parceria público-privada com o Governo do Estado de São Paulo em 2.013, não alcançou a totalidade das linhas de crédito necessárias para o desenvolvimento pontual do projeto, o que frustrou o lucro almejado pelo grupo.

O Aeroporto Internacional de Viracopos, por sua vez, experimentou a queda do número de embarque de passageiros e de carga desde o início da recessão que alcançou o nosso país, o que também impactou diretamente o resultado esperado neste investimento pelo grupo.

Destaca-se, por fim, que as Recuperandas ainda experimentaram expressivos prejuízos na execução de 3 (três) grandes obras, sendo a primeira realizada pela UTC Engenharia na Refinaria Alberto Pasqualini – REFAP S/A², a segunda realizada pelo Consórcio Construtor Viracopos, que tem a Constran como consorciada, no Aeroporto Internacional de Viracopos³ e a terceira realizada pelo Consórcio Constran e UTC Engenharia na Hidroelétrica de São Manoel⁴.

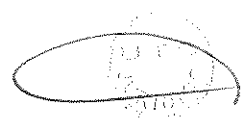
A obra realizada pela UTC Engenharia na Refinaria Alberto Pasqualini – REFAP S.A. iniciada em 2.011, após inúmeras alterações do projeto básico e do cronograma da obra, gerou um desequilíbrio econômico-financeiro superior à R\$ 650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta milhões de reais). Ainda que ela tenha encerrado a obra no final de 2.014, em razão da impossibilidade de uma composição amigável, esta foi obrigada a promover ação judicial de indenização contra a Petrobras.

Já a obra realizada pelo Consórcio Construtor Viracopos, o qual tinha como objeto a ampliação do Aeroporto Internacional de Viracopos, em razão das inúmeras alterações do projeto básico e das diversas extensões do prazo de execução da obra, levou o consórcio a um desequilíbrio

² A Refinaria Alberto Pasqualini está instalada em uma área de 580 hectares no município gaúcho de Canoas-RS, onde antes se situava a Fazenda da Brigadeira. Atende principalmente ao mercado regional, com foco na maximização da produção de óleo diesel. A partir de 2001, foi constituída como Alberto Pasqualini – Refap SA, sendo reintegrada, em agosto de 2012, à Petrobras. (<http://www.petrobras.com.br/pt/nossas-atividades/principais-operacoes/refinarias/refinaria-alberto-pasqualini-refap.htm>)

³ Viracopos é o segundo principal terminal de cargas do Brasil. É um dos aeroportos que mais crescem no país, e desde a sua concessão à iniciativa privada, uma série de melhorias e inovações vem sendo implementada através da concessionária Aeroportos Brasil Viracopos. O objetivo é transformar o aeroporto Internacional de Viracopos no maior e mais moderno aeroporto da América Latina. (<http://www.viracopos.com/o-aeroporto/>)

⁴ O Consórcio CONSTRAN-UTC UHE deu início às obras de construção e montagem da Usina Hidrelétrica São Manoel pertencente à Empresa de Energia São Manoel S.A (FURNAS/EDP). Localizada na divisa dos estados do Mato Grosso e do Pará, a uma distância de cerca de 950 km da capital Cuiabá e a 125 km da cidade de Paranaíta, no estado do Mato Grosso, a UHE terá uma capacidade mínima de 700 MW, com capacidade para atender uma população de 2,5 milhões de pessoas.



econômico-financeiro do contrato superior a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais). Novamente, ainda que a Constran e a sua consorciada tenham tentado, inúmeras vezes, uma composição amigável, o consórcio foi obrigado a promover procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil/Canada.

A terceira obra foi realizada pelo consórcio composto pela Constran e pela UTC Engenharia, o qual tinha como objeto a execução da obra da Hidroelétrica de São Manoel. Neste caso, a contratante, Empresa de Energia São Manoel S.A., motivou inúmeros atrasos na obra, bem como alterações no seu projeto básico, o que ensejou um desequilíbrio econômico-financeiro do contrato superior a R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais), sendo tal desequilíbrio objeto de procedimento arbitral perante o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil/Canada.

5. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

5.1. Medidas prévias adotadas.

A fim de fazer frente à crise econômica, com o objetivo de manter a saúde financeira do Grupo UTC, foram tomadas uma série de medidas ao longo do ano de 2.016 e 2.017 que propiciaram reduções significativa de custos que irão contribuir para a recuperação da capacidade de pagamento do grupo. Dentre elas, merecem destaque:

a) Redução do custo operacional da sede.

O Grupo UTC, em maio de 2.017, procedeu à unificação do Escritório Central das suas empresas, com a mudança para o novo endereço da sua sede à Avenida São Gabriel, número 301, São Paulo, Capital. Com essa mudança, as instalações ficaram compatíveis com o momento atual do Grupo UTC, reduzindo custos fixos da administração ("overhead") e compartilhamento dos recursos administrativos, o que gerou uma economia mensal de R\$ 260.786,00 (duzentos e sessenta mil, setecentos e oitenta e seis reais), o que representa uma economia anual de mais de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

b) Redução do quadro de colaboradores.

O Grupo UTC, em março de 2.017, demitiu 284 (duzentos e oitenta e quatro) colaboradores do seu escritório central, e, posteriormente, promoveu uma nova redução de 277 (duzentos e setenta e sete) colaboradores, em julho de 2.017. A demissão destes 561 (quinhentos e



sessenta e um) colaboradores acarretou em uma economia mensal de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), o que implica em uma economia anual de mais de R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais).

c) Redução das despesas operacionais.

O Grupo UTC ainda implantou a redução das suas despesas com viagens, estadias e política de despesas de reembolso dos funcionários, o que implicou em uma redução mensal dos custos de, aproximadamente, R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), o que representa uma redução anual de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

d) Devolução de máquinas e equipamentos arrendados.

As Recuperandas, desde o início deste ano, em razão da redução das atividades em suas obras, estão buscando a rescisão amigável de inúmeros contratos de arrendamento e de locação de equipamentos. Esta medida já gerou uma economia anual de, aproximadamente, R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais).

5.2. Principais premissas.

As premissas do Grupo UTC para alcançar os principais objetivos propostos por este Plano são **(a)** a manutenção da fonte produtora; **(b)** a manutenção do emprego dos seus funcionários; **(c)** o respeito e o tratamento adequado dos seus credores e **(d)** a redução do seu custo operacional.

5.3. Viabilidade econômica e as premissas do presente Plano.

A crise financeira atualmente experimentada pelas Recuperandas é fruto, como visto, de uma conjunção de fatores ocorridos nos últimos anos que afetaram adversamente o seu fluxo de caixa. A conjunção destes fatores obrigará o Grupo UTC a adotar diferentes premissas para cada uma das sociedades que lhe compõe.

O Grupo UTC concentrará os seus esforços na execução de projetos de engenharia civil, eletromecânica e naval, realizando a desmobilização de parte dos seus ativos para o pagamento dos seus credores. Com efeito, o grupo concentrará os seus melhores esforços no desenvolvimento de todas as Recuperandas, mas, em especial, da UTC Engenharia, da Constran, da Mape, da Cobrazil, da Niterói Reparos Navais e da Clia Porto.



Contudo, o Grupo UTC realizará a alienação de ativos que, em princípio, não se relacionam com a atividade de engenharia propriamente dita. Assim, as Recuperandas disponibilizarão para pagamento dos seus Credores Extraconcursais e Concursais uma série de ativos, dentre eles, os créditos decorrentes da venda (i) da UPI Ativos, (ii) das participações societárias detidas pela UTC Participações nas sociedades Aeroportos Brasil S.A., Norteoleum Exploração e Produção S.A., e na UTC DI, (iii) dos Terrenos Constran e (iv) dos Ativos Jurídicos listados no Anexo 13. As participações acionárias da UTC Participações na Constran e Cobrazil poderão ser alienadas para pagamento aos credores na hipótese de ocorrência do Segundo Gatilho Classe II.

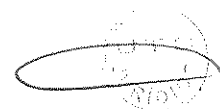
A UPI Ativos será formada por uma ou mais UPI(s) constituída(s) na forma do art. 60, da Lei 11.101/2005, para a qual serão transferidos os Ativos Jurídicos Anexo 12 deste Plano, assim como o imóvel denominado Colina Sul. Os valores recebidos pelo Grupo UTC pela venda da UPI Ativos serão destinados ao pagamento dos credores das classes I e IV deste Plano.

Os Créditos Extraconcursais provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia terão a destinação abaixo, sendo certo que eventual saldo remanescente será perdoado: (i) R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) serão utilizados para subscrever a Segunda Série da Quarta Emissão de Debentures; e (ii) R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais) serão utilizados para subscrever a as Debentures Quinta Emissão ("Crédito 110"). Para tanto, este credores consentirão com a transferência dos bens e direitos dos ativos descritos no Anexo 12, que lhes foram dados em alienação ou cessão fiduciária pelo Grupo UTC para a UPI Ativos.

Ademais, a participação societária da UTC Participação na Constran e na Cobrazil, bem como , a Base Macaé e a Base Niterói poderão ser alienadas para o pagamento acelerado dos credores deste Plano, em razão das hipóteses denominadas Primeiro e Segundo Gatilhos Classe II, conforme definido nas cláusulas 6.5.6.1 e 6.5.6.2 deste Plano.

Ademais, o Grupo UTC poderá promover uma reorganização societária para constituir a UPI Ativos.

O Plano ainda estabelecerá uma ordem de preferência de pagamento dos Credores na medida em forem sendo liquidados os ativos que garantem a dívida dos Credores Concursais e Extraconcursais Aderentes, conforme previsto na Cláusula 6ª deste Plano.



O Grupo UTC buscará Empréstimo DIP para (a) recomposição do seu capital de giro, (b) realização do seu plano de negócios, pagamento dos seus credores da Classe I e Classe IV e (c) cumprimento das demais obrigações decorrentes deste Plano. O Empréstimo DIP, que será concedido até o limite máximo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), não se sujeitará ao concurso de credores do Grupo UTC, nos moldes do artigo 67 da LRF, pois será concedido em data posterior à decisão que deferiu o processamento da recuperação judicial do Grupo UTC.

5.3.1. Premissas da recuperação judicial da UTC Engenharia S.A.

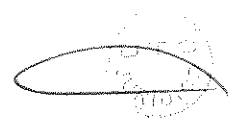
A UTC Engenharia é uma das principais empresas brasileiras de sistema de gestão integrada na área de serviços de engenharia com foco na área de óleo e gás *onshore* e *offshore*, energia térmica e hidro, siderurgia, petroquímica, papel e celulose e mineração. Ela inclusive possui estrutura adequada para comportar mais de 2.000 (dois mil) funcionários na base de operações offshore de Niterói, Estado do Rio de Janeiro. Esta filial tem localização estratégica para a prestação de serviços às plataformas localizadas na Baía da Guanabara, o que lhe permite produzir e realizar reparos em módulos, *skids* e unidades *offshore*.

Através da filial de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, presta serviços de construção e montagem, reparo e modificações, manutenção para plataformas das Bacias de Campos e do Espírito Santo.

Todavia, ainda que a UTC Engenharia possua estratégica localização para prestação de serviços na Baía da Guanabara e na Bacia de Campos, inequívoca capacidade técnica, a principal contratante deste mercado, qual seja, a Petrobras, rescindiu alguns dos seus contratos e vem causando sérios entraves à sua recuperação.

Assim, o plano de recuperação judicial da UTC Engenharia se baseará na sua reestruturação societária, com definição de parcerias para segmentos estratégicos que melhorem a competitividade através da importação de tecnologia e ampliação do portfólio de clientes.

Como será explicado na Cláusula 6.5 deste Plano, a UTC Participações, a qual é controladora da UTC Engenharia, emitirá Debêntures para o pagamento de todas as dívidas do Grupo UTC. Os Ativos Jurídicos da UTC Engenharia listados no Anexo 13 serão dados em garantia ao pagamento destas Debêntures.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "C. M. M. LOPES" and "18/04/2018".

5.3.1.3. Criação de subsidiária integral.

A UTC Engenharia, após a homologação do Plano, poderá promover a criação de uma sociedade anônima subsidiária integral da UTC Engenharia. Esta sociedade receberá parcela ou a totalidade do acervo técnico que lhe habilitará como prestadora de serviços, além de maquinário e equipamentos e mão de obra, para que seja possível a prestação de serviços em novos contratos públicos e privados.

Cumprir notar que a UTC Engenharia, ainda que possua relevante qualificação técnica para participar de concorrências públicas e privadas, vem sendo inabilitada em inúmeras licitações após a distribuição da sua recuperação judicial. Isto porque ela não possui as certidões necessárias para comprovar a sua habilitação fiscal nestas concorrências, como, por exemplo, a certidão negativa de falência, e recuperação judicial, ou ainda, as certidões negativas de dívidas tributárias. Logo, a criação da nova sociedade permitirá que ela participe de novas contratações durante o trâmite do seu processo de recuperação judicial.

5.3.1.4. Objeto social e do capital social.


Esta nova empresa terá o mesmo objeto social da UTC Engenharia, sem prejuízo de outras atividades que sejam inseridas no seu plano de negócios. O seu capital social, por sua vez, será composto pela integralização dos ativos da UTC Engenharia.

5.3.1.5. Suporte administrativo.

Caso seja necessário o imediato funcionamento da sociedade constituída, durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua criação, esta poderá utilizar o suporte administrativo da UTC Engenharia, podendo ainda iniciar as suas atividades operacionais com os funcionários que serão transferidos à mesma, os quais deixarão de prestar qualquer tipo de serviços a ela após a sua transferência. Este prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo período, desde que solicitado por simples correspondência, devendo, em qualquer das hipóteses, a nova empresa arcar com os custos de utilização dos bens e direitos da UTC Engenharia, os quais serão reembolsados mensalmente pela nova sociedade.

5.3.1.6. Da ausência de solidariedade.

A nova empresa não estará em recuperação judicial, tampouco será solidária às obrigações decorrentes da recuperação judicial da UTC Engenharia, ou ainda, das demais empresas do Grupo UTC. Esta empresa não terá qualquer tipo de solidariedade com o pagamento dos



créditos detidos pelos Credores Concursais e pelos eventuais Credores Extraconcursais do Grupo UTC.

Segue abaixo a demonstração de resultados com base nos futuros negócios mapeados pela área comercial da companhia, admitindo que ela poderá estar habilitada a participar dos respectivos certames, após o termino da reestruturação societária da UTC Engenharia:

Demonstrativo de Resultados	Unidade	2013A	2014A	2015A	2016A	jun-jun	jul-dez	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E
Receita Bruta	[R\$ mil]	3.285.671	2.905.462	1.446.194	1.176.913	251.967	13	489.806	1.080.414	1.270.224	1.502.330	1.996.116
Crescimento YoY	(%)		-12%	-50%	-19%	-79%	-75,5%	94,4%	120,6%	17,6%	18,3%	32,9%
(-) Impostos sobre serviços	[R\$ mil]	-361.424	-319.601	-159.081	-129.394	-30.199	-1	-55.714	-121.758	-144.399	-170.935	-227.197
Alíquota efetiva	(%)	-11%	-11%	-11%	-11%	-12%	-11,0%	-11,4%	-11,3%	-11,4%	-11,4%	-11,4%
Receita Líquida	[R\$ mil]	2.924.247	2.585.861	1.287.113	1.046.919	221.768	12	434.093	958.656	1.125.825	1.331.395	1.768.919
Crescimento YoY	(%)		-12%	-50%	-19%	-79%	-78,8%	95,7%	120,8%	17,4%	18,3%	32,9%
(-) Custo dos serviços prestados	[R\$ mil]	-2.498.474	-2.311.677	-1.264.328	-952.209	-245.185	-10	-381.379	-836.431	-983.029	-1.157.591	-1.538.250
Engenharia	[R\$ mil]						0	-7.566	-14.278	-16.854	-19.722	-26.064
% sobre RL	(%)	-85%	-89%	-98%	-91%	-111%	-88,8%	-87,9%	-87,3%	-87,3%	-86,9%	-87,0%
Lucro Bruto	[R\$ mil]	425.773	274.184	22.785	94.710	-23.417	1	52.714	122.225	142.796	173.804	230.669
Crescimento YoY	(%)		-36%	-92%	316%	-125%	-125%	-325%	132%	17%	22%	33%
Margem Bruta	(%)	15%	11%	2%	9%	-11%	11,2%	12,1%	12,7%	12,7%	13,1%	13,0%
(-) Depreciação	[R\$ mil]	-36.242	-33.883	-7.453	-3.870	-1.262	-4.444	-8.887	-8.887	-8.887	-8.887	-9.157
(-) Despesas Adm e Geral	[R\$ mil]	-192.617	-268.343	-167.824	-83.652	-29.986	-11.318	-23.052	-24.109	-25.198	-26.335	-27.524
% da RL	(%)	15%	11%	2%	9%	-11%	-5,3%	-2,5%	-2,2%	-2,2%	-2,0%	-1,6%
(-/+) Outras Despesas/Receitas operacionais	[R\$ mil]	3.552	18.946	19.731	52.519	0	0	0	0	0	0	0
% da RL	(%)	0%	0%	0%	0%	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(-/+) Equivalência Patrimonial	[R\$ mil]	-6.922	1.346	-10.608	-5.680	0	0	0	0	0	0	0
% da RL	(%)	-7%	-10%	-13%	-8%	-14%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EBIT	[R\$ mil]	193.544	-7.750	-143.369	54.027	-54.666	-15.760	20.774	89.228	108.710	138.582	193.988
Crescimento YoY	(%)		-104%	1750%	-138%	-230%	-129,5%	329,5%	21,8%	27,5%	40,0%	
Margem EBIT	(%)	7%	0%	-11%	5%	-25%	4,8%	9,3%	9,7%	10,4%	11,0%	
(+) Depreciação	[R\$ mil]	36.242	33.883	29.517	24.845	1.262	4.444	8.887	8.887	8.887	8.887	9.157
EBITDA	[R\$ mil]	229.786	26.133	-113.852	78.872	-53.403	-11.316	29.662	98.116	117.598	147.469	203.145
Crescimento YoY	(%)		-89%	-536%	-169%	-182%	-145,8%	230,8%	19,9%	25,4%	37,8%	
Margem EBITDA	(%)	8%	1%	-9%	8%	-24%	6,8%	10,2%	10,4%	11,1%	11,5%	
(+/-) Despesas Financeiras/ Receitas Financeiras	[R\$ mil]	-59.989	-78.138	-95.336	-101.608	-45.905	0	0	0	0	0	0
EBT (LAIR)	[R\$ mil]	133.555	-85.888	-238.705	-47.581	-100.571	-15.760	20.774	89.228	108.710	138.582	193.988
Margem EBT	(%)	5%	-3%	-19%	-5%	-45%	4,8%	9,3%	9,7%	10,4%	10,4%	11,0%
(-) Impostos	[R\$ mil]	-39.585	-30.059	-96	3.876	0	0	-4.944	-21.236	-25.873	-42.244	-65.956
% EBT	(%)	-30%	35%	0%	8%	0%	-23,8%	-23,8%	-23,8%	-30,5%	-34,0%	
Lucro Líquido atribuído aos controladores	[R\$ mil]	93.970	-115.947	-238.801	-43.705	-100.571	-15.760	15.830	67.992	82.837	96.337	128.032
Margem	(%)	3%	-4%	-19%	-4%	-45%	3,6%	7,1%	7,4%	7,2%	7,2%	

5.3.2. Premissas da recuperação judicial da Constran.

A Constran, fundada em 1.957, tem destacada atuação em obras públicas e privadas de engenharia civil e de infraestrutura pesada. Com efeito, ela executou inúmeras obras de infraestrutura viária (tuneis, pontes, viadutos, rodovias), aeroviária, ferroviária, metroviária e de energia, se destacando dentre suas obras aquelas referentes ao Aeroporto Internacional Guarulhos e de Viracopos, às Usinas Hidrelétricas de Juba I, Juba II, Xingó e São Manoel, assim como a Ponte Rodoferroviária que liga os estados de São Paulo e Mato Grosso do Sul.

A Constran, além de possuir inequívoca experiência técnica na área de construção civil pesada, possui diversos contratos de prestação de serviço em execução, os quais, somados, superam a quantia de R\$ 2 (dois) bilhões, conforme planilha abaixo:

Receitas	Unidade	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E	Backlog
VALEC - FIOLE - LOTE 6	[R\$ mil]	10.800	37.325	89.825	264.547	482.960		885.457
VAREL - SÃO BERNARDO LOTE 1	[R\$ mil]	-	-	-	-	-	-	-
DNIT SUL - LOTE 1	[R\$ mil]	-	29.410	41.785	11.539	-	-	82.734
DNIT SUL - LOTE 2	[R\$ mil]	-	20.469	32.448	11.539	-	-	84.456
DUP. PERIMETRAL DE POUSO ALEGRE - MG	[R\$ mil]	606	-	-	-	-	-	606
PONTE SÃO JUDAS TADEU	[R\$ mil]	-	-	16.260	28.353	-	-	44.613
CONTORNO LAGOA SANTA	[R\$ mil]	-	26.763	50.240	25.851	24.797	-	127.651
IMP. CORREDOR LOBATO - PIRAJÁ	[R\$ mil]	22.999	65.084	59.107	77.921	3.415	-	228.526
DNIT ALAGOAS LOTES 1, 2	[R\$ mil]	4.599	55.887	94.350	61.842	26.262	-	242.941
CONSORCIO MOBILIDADE SBC	[R\$ mil]	8.943	21.177	41.540	35.020	-	-	106.690
CONSORCIO CONSTAN / CARIOCA - TRANSOCEÂNICA	[R\$ mil]	35.566	20.079	-	-	-	-	55.645
TÚNEL ROBERTO MARINHO	[R\$ mil]	1.025	26.716	27.058	30.732	57.934	93.880	237.945
EXEC. TERMINAL ROD. ITAQUERA	[R\$ mil]	4.545	28.445	42.885	64.418	-	-	140.293
CONSORCIO CONSTAN / EIT - ROCHDALE	[R\$ mil]	1.041	15.798	23.629	29.710	7.332	-	77.510
CONSORCIO VIÁRIO LAPA-PIRITUBA	[R\$ mil]	1.952	9.558	34.442	39.342	27.714	-	113.008
Receitas ano	[R\$ mil]	92.076	356.711	553.569	680.814	630.415	93.880	2.407.464

Cumpra notar que ela, além de possuir uma carteira relevante de obras, ainda possui inúmeros Ativos Jurídicos contra a União, Estados, Municípios, empresas públicas e privadas, os quais, somados, superam a quantia de R\$ 1 (um) bilhão de reais.

Como será explicado na Cláusula 6.5 deste Plano, a UTC Participações, a qual é controladora da Constran, emitirá Debêntures para o pagamento de todas as dívidas do Grupo UTC. A Constran é avalista das Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia. Os Ativos Jurídicos da Constran listados no Anexo 13 serão dados em garantia ao pagamento destas novas Debêntures.

Segue a demonstração de resultados com base nos seus contratos existentes e na expectativa projetada de novos negócios, após o término de reestruturação da Constran:

Demonstrativo de Resultados		2013A	2014A	2015A	2016A	Jan-jun	Jul-dez	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E
Receita Bruta	[R\$ mil]	1.212.202	1.324.234	758.719	931.430	115.015	92.506	357.068	579.727	874.234	1.193.076	1.139.948
Crescimento YoY	[%]		9,2%	-42,7%	22,8%	-78,0%	-78,0%	73,9%	62,4%	50,8%	36,5%	-4,5%
(-) Impostos sobre serviços	[R\$ mil]	-73.551	-111.096	-71.275	-98.908	-10.154	-6.157	-15.616	-26.772	-66.874	-127.661	-109.784
Alíquota efetiva	[%]	-6,1%	-8,4%	-9,4%	-10,6%	0,0%	-6,7%	-4,4%	-4,6%	-7,6%	-10,7%	-9,6%
Receita Líquida	[R\$ mil]	1.138.651	1.213.138	687.444	832.521	102.860	86.149	341.452	552.955	807.360	1.065.415	1.030.164
Crescimento YoY	[%]		6,5%	-43,3%	21,1%	-77,3%	-77,3%	80,7%	61,9%	46,0%	32,0%	-3,3%
(-) Custo dos serviços prestados	[R\$ mil]	-1.007.272	-1.090.692	-680.193	-780.199	-119.474	-80.544	-315.044	-504.570	-706.677	-955.131	-897.405
% sobre RL		-88,5%	-89,9%	-98,9%	-93,7%	-116,2%	-93,5%	-92,3%	-91,2%	-87,5%	-89,6%	-87,1%
Lucro Bruto	[R\$ mil]	131.379	122.446	7.251	52.322	-16.613	5.606	26.408	48.386	100.682	110.283	132.759
Crescimento YoY	[%]		-6,8%	94,1%	621,6%	-121,0%	-121,0%	-339,9%	83,2%	108,1%	9,5%	20,4%
Margem Bruta	[%]	11,5%	10,1%	1,1%	6,3%	-16,2%	6,5%	7,7%	8,8%	12,5%	10,4%	12,9%
(-) Depreciação	[R\$ mil]	-539	-891	-981	-686	-332	-8.358	-16.716	-16.716	-16.716	-16.716	-16.860
(-) Despesas Adm e Gerais	[R\$ mil]	-66.644	-68.380	-42.807	-92.489	-42.266	-20.077	-22.593	-24.371	-26.978	-29.863	-33.055
% da RL	[%]	-5,9%	-5,6%	-6,2%	-3,9%	-41,1%	-23,3%	-6,6%	-4,4%	-3,3%	-2,8%	-3,2%
(-/+) Outras Despes./Receitas operacionais	[R\$ mil]	24.645	78.649	-48.986	39.858	3.876	0	0	0	0	0	0
% da RL	[%]	2,2%	6,5%	-7,0%	4,8%	3,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(-/+) Equivalência Patrimonial	[R\$ mil]	172	13.964	-531	0	0	0	0	0	0	0	0
EBIT	[R\$ mil]	89.013	145.798	-85.454	59.011	-55.336	-22.830	-12.901	7.299	56.988	63.705	82.844
Crescimento YoY	[%]		63,8%	-158,6%	-169,1%	-232,5%	-232,5%	-83,5%	-156,6%	680,8%	11,8%	30,0%
Margem EBIT	[%]	7,8%	12,0%	-12,4%	7,1%	-53,8%	-26,5%	-3,8%	1,3%	7,1%	6,0%	8,0%
(+) Depreciação	[R\$ mil]	4.133	15.803	35.113	38.617	2.643	8.358	16.716	16.716	16.716	16.716	16.860
EBITDA	[R\$ mil]	93.146	161.601	-50.341	97.628	-52.693	-14.472	3.815	24.015	73.704	80.421	99.704
Crescimento YoY	[%]		73,5%	-131,2%	203,9%	-168,8%	-168,8%	-105,7%	529,5%	206,9%	9,1%	24,0%
Margem EBITDA	[%]	8,2%	13,3%	-7,3%	11,7%	-54,7%	-16,8%	1,1%	4,3%	9,1%	7,5%	9,7%
(+/-) Despesas Financeiras/ Receitas Financeiras	[R\$ mil]	-17.821	-28.504	-61.483	-43.140	-22.947	0	0	0	0	0	0
EBT (LAIR)	[R\$ mil]	71.192	117.294	-146.937	15.872	-78.283	-22.830	-12.901	7.299	56.988	63.705	82.844
Margem EBT	[%]	80,0%	80,4%	171,9%	26,9%	141,5%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
(-) Impostos	[R\$ mil]	-711	-2.524	-2.788	0	0	0	0	-1.797	-13.563	-18.594	-28.167
% EBT	[%]	-1,0%	-2,2%	-1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-23,8%	-23,8%	-24,5%	-34,0%
Lucro Líquido	[R\$ mil]	70.481	114.770	-149.725	15.872	-78.283	-22.830	-12.901	5.502	43.425	48.110	54.677
Margem Líquida	[%]	6,2%	9,5%	-21,8%	1,9%	-76,1%	-26,5%	-3,8%	1,0%	5,4%	4,5%	5,3%

5.3.2.1. Da Criação de subsidiária integral.

A Constran, após a aprovação do plano de recuperação judicial, poderá promover a criação de uma sociedade anônima que lhe seja subsidiária integral. Esta sociedade receberá parcela ou a totalidade do acervo técnico da Constran que lhe habilitará como prestadora de serviços, além de maquinário e equipamentos e mão de obra, para que seja possível a prestação de serviços em novos contratos públicos e privados.

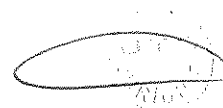
A Constran, ainda que possua relevante qualificação técnica para participar de concorrências públicas, está sofrendo inúmeras desclassificações nos certames após a distribuição da sua recuperação judicial. Isto porque ela não possui as certidões necessárias para comprovar a sua habilitação fiscal nestas concorrências, como, por exemplo, a certidão negativa de falência, e de recuperação judicial, ou ainda, as certidões negativas de dívidas tributárias. Logo, a Constran poderá criar uma subsidiária integral e transferir seu acervo técnico, mão de obra, equipamentos e *know how* para esta nova sociedade, para que seja possível a contratação de novas obras durante o trâmite do seu processo de recuperação judicial.

5.3.2.2. Objeto social e do capital social.

Esta nova empresa terá o mesmo objeto social do que a Constran, sem prejuízo de outras atividades que sejam inseridas no seu plano de negócios. O seu capital social será composto pela integralização dos ativos da Constran.

5.3.2.3. Suporte administrativo.

Caso seja necessário o imediato funcionamento da sociedade constituída, durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua criação, esta poderá utilizar o suporte administrativo da Constran, podendo ainda iniciar as suas atividades operacionais com os funcionários que serão transferidos à mesma, os quais deixarão de prestar qualquer tipo de serviços a ela após a sua transferência. Este prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo período, desde que solicitado por simples correspondência, devendo, em qualquer das hipóteses, a nova empresa arcar com os custos de utilização da Constran, os quais serão reembolsados mensalmente pela nova sociedade.



5.3.2.4. Da ausência de solidariedade.

A nova empresa não estará em recuperação judicial, tampouco será solidária às obrigações decorrentes da recuperação judicial da Constran, ou ainda, das demais empresas do Grupo UTC. Esta empresa não terá qualquer tipo de solidariedade com o pagamento dos créditos detidos pelos Credores Concursais e pelos eventuais Credores Extraconcursais do Grupo UTC.

5.3.3. Premissa da recuperação judicial da Norteoleum.

A Norteoleum é empresa destinada a exploração e produção *onshore* de petróleo e gás natural no estado do Rio Grande Norte. Esta empresa está habilitada a participar de todos os leilões de exploração de petróleo e gás natural realizados pela Agência Nacional do Petróleo.

A Norteoleum, como já noticiado nos autos da recuperação judicial, alienou à Imetame Energia Ltda., os blocos de exploração adquiridos na 13ª Rodada de Leilão da Agência Nacional do Petróleo pelo valor global de R\$ 51.070.000,00 (cinquenta e um milhões e setenta mil reais).

As partes, através da Proposta de Aquisição de Ativos celebrada em 15 de dezembro de 2016, e respectivo Acordo de Cessão de Ativos, celebrado em 05 de julho de 2017, estipularam que a Imetame pagará à Norteoleum a referida quantia, já tendo a compradora pago a primeira parcela de R\$ 22.535.000,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e trinta e cinco mil reais) nos autos do processo de recuperação judicial em setembro de 2017, sendo certo que o valor remanescente de R\$ 28.535.000,00 (vinte e oito milhões, quinhentos e trinta e cinco mil) ainda será pago em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais, iguais e consecutivas.

Cumpramos ressaltar que a Norteoleum possui três blocos de exploração adquiridos na 11ª Rodada de Leilão da Agência Nacional do Petróleo, quais sejam, o POT-T-618, POT-T-619 e POT-T-575, conhecidos como BID 11. Contudo, como a exploração destes três blocos demandará capital intensivo, o Grupo UTC poderá alienar de forma parcial ou total a sua participação societária na Norteoleum, eis que, hoje, não possui o capital necessário para a exploração destes blocos.

Os valores que serão pagos pela Imetame, por sua vez, serão excluídos do preço de venda da Norteoleum, sendo certo que estes valores reverterão integralmente ao Grupo UTC para a recomposição do seu fluxo de caixa e pagamento das suas obrigações correntes, após o pedido de recuperação judicial. Contudo, os valores decorrentes da venda da Norteoleum, exceto recebíveis provenientes da operação de compra e venda de ativos realizada com a Imetame, serão utilizados para pagamento das obrigações deste Plano.



5.3.4. Premissa da recuperação judicial da UTC Desenvolvimento Imobiliário e Patrimonial Volga.

A UTC Desenvolvimento Imobiliário tem como atividade principal a realização de negócios estruturados (*built to suit*) e a incorporação de empreendimentos comerciais, tendo realizado empreendimentos no Estado da Bahia e São Paulo, Capital.

A incorporação e a construção de imóveis é atividade que demanda capital intensivo, o qual, hoje, o Grupo UTC não possui. No entanto, a UTC Desenvolvimento Imobiliário e a Patrimonial Volga possuem dois imóveis de grande valor, em especial, o imóvel denominado Colina Sul e outro denominado Colina Leste, ambos localizados em Salvador, Avenida Paralela, Estado da Bahia.

O imóvel denominado Colina Sul é de propriedade da Patrimonial Volga e está registrado na matrícula número 62.893, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, o qual possui uma área total de 550.935 (quinhentos e cinquenta mil, novecentos e trinta e cinco) metros quadrados. Este imóvel foi avaliado em R\$ 187.983.000,00 (cento e oitenta e sete milhões, novecentos e oitenta e três mil reais) e será alienado para o pagamento das obrigações firmadas neste Plano.

O imóvel denominado Colina Leste é de propriedade da Patrimonial Volga e está registrado na matrícula 62.122, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, o qual possui uma área total 346.647 (trezentos e quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e sete) metros quadrados. Este imóvel foi avaliado em R\$ 118.347.000,00 (cento e dezoito milhões e trezentos e quarenta e sete mil reais).

A Colina Leste está sendo desmembrada em duas áreas, sendo a primeira área de 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) metros quadrados ("Colina Leste I") e a segunda área de 181.647 (cento e oitenta e um mil, seiscentos e quarenta e sete) metros quadrados ("Colina Leste II"). A Colina Leste I, em 29 de março de 2.016, foi objeto de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda com a empresa MRV Engenharia e Participações S.A., se obrigando a referida empresa ao pagamento da quantia de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões) de reais, conforme Anexo 05 do Plano.

Em razão das pendências que recaíram sobre a Colina Leste I a adquirente não registrou a sua propriedade sobre o imóvel até a presente data, razão pela qual o valor do preço lançado no referido contrato não foi pago até a presente data. Após o respectivo registro de propriedade da Colina Leste I, os valores recebidos pelo Grupo UTC serão utilizados para recomposição do

seu capital de giro e pagamento das suas obrigações correntes, vencidas após o pedido de recuperação judicial.

Ademais, a Colina Leste II será alienada na forma da cláusula 8ª deste Plano, sendo certo que os valores auferidos pela referida alienação também serão utilizados para recomposição do capital de giro do Grupo UTC e pagamento das suas obrigações correntes, vencidas após o pedido de recuperação judicial.

5.3.5. Premissa da recuperação judicial da Cobrazil.

A Cobrazil presta serviços de engenharia, construção, montagem e manutenção nas áreas industriais e de geração de energia. Esta empresa, em parceria com empresas de engenharia, construção civil, fabricantes de equipamentos, tem como objetivo prestar serviços de engenharia para empresas privadas em novos mercados.

Hoje, ela possui contratos vigentes, os quais, somados às suas futuras prospecções, terá o seguinte demonstrativo de resultado:

Demonstrativo de Resultados	Unidade	2015A	2016A	jan-jun	jul-dez	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E
Receita Bruta	[R\$ mil]	0	0	0	12.523	86.337	227.742	242.734	277.215	329.608
<i>Crescimento YoY</i>	[%]						163,8%	6,6%	14,2%	18,9%
(-) Impostos sobre serviços	[R\$ mil]	0	0	0	-1.356	-9.497	-25.052	-26.701	-30.494	-36.257
<i>Alíquota efetiva</i>	[%]				-0,11	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Receita Líquida	[R\$ mil]	0	0	0	10.968	76.840	202.690	216.033	246.721	293.351
<i>Crescimento YoY</i>	[%]						163,8%	6,6%	14,2%	18,9%
(-) Custo dos serviços prestados	[R\$ mil]	0	0	0	-13.327	-71.780	-181.613	-191.634	-220.477	-259.256
<i>% sobre RL</i>	[%]				-121,5%	-93,4%	-89,6%	-88,7%	-89,4%	-88,4%
Lucro Bruto	[R\$ mil]	0	0	0	-2.359	5.060	21.077	24.399	26.244	34.095
<i>Crescimento YoY</i>	[%]					-314,5%	316,5%	15,8%	7,6%	29,9%
<i>Margem Bruta</i>	[%]					6,6%	10,4%	11,3%	10,6%	11,6%
(-) Depreciação/Amortização	[R\$ mil]	-16	-37	-135	0	0	0	0	0	-42
(-) Despesas Adm e Gerais	[R\$ mil]	-7	-60	-1.302	-1.847	-3.019	-3.977	-4.150	-4.328	-4.513
<i>% da RL</i>	[%]				-16,84%	-4,96%	-1,96%	-1,92%	-1,75%	-1,54%
(+/-) Outras Despesas/Receitas não operacionais	[R\$ mil]	0	32	-5	0	0	0	0	0	0
<i>% da RL</i>	[%]				0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
EBIT	[R\$ mil]	-23	-65	-1.442	-4.207	1.247	17.100	20.248	21.916	29.540
<i>Crescimento YoY</i>	[%]						1270,8%	18,4%	8,2%	34,8%
<i>Margem EBIT</i>	[%]				-38,4%	1,6%	8,4%	9,4%	8,9%	10,1%
(+) Depreciação/Amortização	[R\$ mil]	16	37	135	0	0	0	0	0	42
EBITDA	[R\$ mil]	-7	-27	-1.307	-4.207	1.247	17.100	20.248	21.916	29.582
<i>Crescimento YoY</i>	[%]						1270,8%	18,4%	8,2%	35,0%
<i>Margem EBITDA</i>	[%]				-38,4%	1,6%	8,4%	9,4%	8,9%	10,1%
(+/-) Despesas Financeiras/ Receitas Financeiras	[R\$ mil]	0	0	-1	0	0	0	0	0	0
EBT (LAIR)	[R\$ mil]	-23	-65	-1.443	-4.207	1.247	17.100	20.248	21.916	29.540
<i>Margem EBT</i>	[%]				-38,4%	1,6%	8,4%	9,4%	8,9%	10,1%
(-) Impostos	[R\$ mil]	0	0	0	0	-297	-4.511	-6.884	-7.451	-10.044
<i>% EBT</i>	[%]				0,0%	-23,8%	-26,4%	-34,0%	-34,0%	-34,0%
Lucro Líquido	[R\$ mil]	-23	-65	-1.304	-4.207	951	12.589	13.364	14.465	19.496
<i>Margem Líquida</i>	[%]				-38,4%	1,2%	6,2%	6,2%	5,9%	6,6%

A Cobrazil representa a nova estratégia de negócios do Grupo UTC, o qual busca através da sua diversificação alcançar novos contratos comerciais. Cumpre notar que a Cobrazil, ainda

que dependa das máquinas, do capital de giro e do *know how* do Grupo UTC, possui relevante qualificação técnica para participar de concorrências privadas. Contudo, está sofrendo inúmeras desclassificações nos certames após a distribuição da sua recuperação judicial. Isto porque ela não possui as certidões necessárias para habilitá-la nestas concorrências, como, por exemplo, a certidão negativa de distribuição de recuperação judicial, ou ainda, as certidões negativas de dívidas tributárias. Logo, a Cobrazil poderá criar uma subsidiária integral e transferir seu acervo técnico, mão de obra, equipamentos e *know how* para esta nova sociedade, para que seja possível a contratação de novas obras durante o trâmite do seu processo de recuperação judicial.

5.3.5.1. Da Criação de subsidiária integral.

A Cobrazil, após a homologação do plano de recuperação judicial, poderá promover a criação de uma sociedade anônima que lhe seja subsidiária integral. Esta sociedade receberá parcela ou a totalidade do seu acervo técnico que lhe habilitará como prestadora de serviços, além de maquinário e equipamentos e mão de obra, para que seja possível a prestação de serviços em novos contratos públicos e privados.

5.3.5.2. Objeto social e do capital social.

Esta nova empresa terá o mesmo objeto social do que a Cobrazil, sem prejuízo de outras atividades que sejam inseridas no seu plano de negócios. O seu capital social será composto pela integralização dos ativos da Cobrazil.

5.3.5.3. Suporte administrativo.

Caso seja necessário o imediato funcionamento da sociedade constituída, durante o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua criação, esta poderá utilizar o suporte administrativo da Cobrazil, podendo ainda iniciar as suas atividades operacionais com os funcionários que serão transferidos à mesma, os quais deixarão de prestar qualquer tipo de serviços a ela após a sua transferência. Este prazo poderá ser prorrogado pelo mesmo período, desde que solicitado por simples correspondência, devendo, em qualquer das hipóteses, a nova empresa arcar com os custos de utilização da Cobrazil, os quais serão reembolsados mensalmente pela nova sociedade.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "COPAC" at the top and "11/2018" at the bottom. The signature is written in a cursive style.

5.3.5.4. Da ausência de solidariedade.

A nova empresa não estará em recuperação judicial, tampouco será solidária às obrigações decorrentes da recuperação judicial da Cobrazil, ou ainda, das demais empresas do Grupo UTC. Esta empresa não terá qualquer tipo de solidariedade com o pagamento dos créditos detidos pelos Credores Concursais e pelos eventuais Credores Extraconcursais do Grupo UTC.

5.3.6. Premissa da recuperação judicial da Niterói Reparos Navais.

A Niterói Reparos Navais presta serviços de reparo naval de embarcações e sondas de perfuração sem docagem na Baía da Guanabara, Estado do Rio de Janeiro, utilizando ativos imobiliários pertencentes ao Grupo UTC. Atualmente, a Niterói Reparos Navais presta serviços de reparo naval para diversas embarcações privadas que prestam seus serviços nas plataformas localizadas na Bacia de Campos.

Como se verifica pela planilha abaixo, ela possui contratos vigentes, os quais, somados às suas futuras prospecções, terá o seguinte demonstrativo de resultado:

Demonstrativo de Resultados	Unidade	2013A	2014A	2015A	2016A	Jan-Jun	Jul-dez	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E
Receita Bruta	[R\$ mil]	0	0	0	572	3.607	2.880	16.456	26.336	27.627	28.810	29.883
<i>Crescimento YoY</i>	[%]	0%	0%	0%	0%	630%		253,7%	160,0%	104,9%	104,3%	103,7%
(-) Impostos sobre serviços	[R\$ mil]	0	0	0	11	-74	-58	-329	-527	-553	-576	-598
<i>Alíquota efetiva</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%
Receita Líquida	[R\$ mil]	0	0	0	561	3.534	2.822	16.127	25.809	27.075	28.234	29.286
<i>Crescimento YoY</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	629,9%		253,7%	160,0%	104,9%	104,3%	103,7%
(-) Custo dos serviços prestados	[R\$ mil]	0	0	0	-299	-2.075	-1.901	-8.192	-13.509	-14.154	-14.760	-15.952
<i>% sobre RL</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	-53,3%	-58,7%	-67,3%	-50,8%	-52,3%	-52,3%	-52,3%	-52,4%
Lucro Bruto	[R\$ mil]	0	0	0	262	1.459	922	7.934	12.300	12.920	13.474	13.334
<i>Crescimento YoY</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	45,8%	40,4%	908,5%	333,4%	155,0%	105,0%	104,3%	103,4%
<i>Margem Bruta</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	45,8%	40,4%	32,0%	48,2%	46,7%	46,8%	46,8%	46,6%
(-) Depreciação	[R\$ mil]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Despesas Adm e Gerais	[R\$ mil]	-1.100	-416	-83	-958	-1.454	-1.896	-3.866	-3.968	-4.072	-4.181	-4.294
<i>% da RL</i>	[%]	0%	0%	0%	-17,1%	-4,1%	-67,2%	-24,0%	-15,4%	-15,0%	-14,8%	-14,7%
EBIT	[R\$ mil]	-1.100	-416	-83	-696	5	-975	3.268	7.332	7.848	8.293	8.640
<i>Crescimento YoY</i>	[%]	0,0%	37,8%	20,0%	838,6%	0,7%		-336,9%	224,4%	107,0%	105,7%	104,2%
<i>Margem EBIT</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	-121,6%	0,1%	-33,9%	19,9%	27,8%	28,4%	28,8%	28,9%
(+) Depreciação	[R\$ mil]	0	0	0	0	0	0	800	1.000	1.000	1.000	1.000
EBITDA	[R\$ mil]	-1.100	-416	-83	-696	5	-975	4.068	8.332	8.848	9.293	9.640
<i>Crescimento YoY</i>	[%]	0,0%	37,8%	20,0%	838,6%	0,7%		-419,3%	204,8%	106,2%	105,0%	103,7%
<i>Margem EBITDA</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	-121,6%	0,1%	-33,9%	24,7%	31,6%	32,0%	32,3%	32,3%
(+)(-) Despesas Financeiras/ Receitas Financeiras	[R\$ mil]	13	8	-1	-2	-45	0	0	0	0	0	0
EBT (LAIR)	[R\$ mil]	-1.087	-408	-84	-698	-40	-975	3.268	7.332	7.848	8.293	8.640
<i>Margem EBT</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	-122,0%	-1,1%	-33,9%	19,9%	27,8%	28,4%	28,8%	28,9%
(-) Impostos	[R\$ mil]	0	0	0	0	0	0	-778	-1.745	-1.868	-1.974	-2.056
<i>% EBT</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-23,8%	-23,8%	-23,8%	-23,8%	-23,8%
Lucro Líquido	[R\$ mil]	-1.087	-408	-84	-698	-40	-975	2.490	5.587	5.980	6.319	6.584
<i>Margem Líquida</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	-122,0%	-1,1%	-33,9%	15,1%	21,2%	21,6%	21,9%	22,0%

A Niterói Reparos Navais, ainda que não tenha o volume de contratos das demais empresas do grupo, possui atividades que se definem como estratégicas pelo Grupo, na medida em que utiliza o ativo imobiliário da Base de Niterói durante períodos de baixo investimento na exploração e produção de petróleo, mercado de atuação da UTC Engenharia.

5.3.7. Do Complexo Logístico Clia Porto.

A estratégia do Grupo UTC está baseada na criação de valor em novas áreas do seu ramo de atuação, sendo certo que a Clia Porto, ainda que o MM. Juízo da 2ª Vara de Recuperações Judiciais e Falências de São Paulo não tenha aceitado a sua recuperação judicial, terá parte dos seus lucros revertidos ao pagamento das obrigações estabelecidas neste Plano.

A Clia Porto prestará serviços integrados relacionados à logística aduaneira e ao armazenamento de bens, os quais são prestados no seu complexo logístico industrial alfandegado estabelecido na Base Niterói.

Considerando às futuras prospecções, terá o seguinte demonstrativo de resultado:

Demonstrativo de Resultados	Unidade	2017E	2018E	2019E	2020E	2021E	2022E
Receita Bruta	[R\$ mil]	978	15.321	29.415	34.573	36.051	37.592
<i>Crescimento YoY</i>	[%]			92,0%	17,5%	4,3%	4,3%
(-) Impostos sobre serviços	[R\$ mil]	-85	-1.325	-2.544	-2.991	-3.118	-3.252
<i>Alíquota efetiva</i>	[%]	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%	-9,5%
Receita Líquida	[R\$ mil]	893	13.996	26.871	31.582	32.932	34.340
<i>Crescimento YoY</i>	[%]			92,0%	17,5%	4,3%	4,3%
(-) Custo dos serviços prestados	[R\$ mil]	-1.345	-4.232	-5.097	-5.258	-5.432	-5.613
<i>% sobre RL</i>	[%]	-150,6%	-30,2%	-19,0%	-16,6%	-16,5%	-16,3%
Lucro Bruto	[R\$ mil]	-452	9.764	21.774	26.324	27.500	28.727
<i>Crescimento YoY</i>	[%]			123,0%	20,9%	4,5%	4,5%
<i>Margem Bruta</i>	[%]	-46,3%	63,7%	74,0%	76,1%	76,3%	76,4%
(-) Depreciação	[R\$ mil]	-12	-59	-106	-152	-199	-221
(-) Despesas Adm e Gerais	[R\$ mil]	-786	-3.255	-5.463	-5.948	-6.202	-6.468
<i>% do RL</i>	[%]	-88,0%	-23,3%	-20,3%	-18,8%	-18,8%	-18,8%
(+/-) Outras Despesas/Receitas não operacionais	[R\$ mil]	0	0	0	0	0	0
<i>% do RL</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
EBIT	[R\$ mil]	-1.250	6.449	16.206	20.225	21.099	22.038
<i>Crescimento YoY</i>	[%]			151,3%	24,8%	4,3%	4,5%
<i>Margem EBIT</i>	[%]	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
(+) Depreciação	[R\$ mil]	12	59	106	152	199	221
EBITDA	[R\$ mil]	-1.238	6.508	16.312	20.376	21.298	22.259
<i>Crescimento YoY</i>	[%]			150,6%	24,9%	4,5%	4,5%
<i>Margem EBITDA</i>	[%]	-138,7%	46,5%	60,7%	64,5%	64,7%	64,8%
(+/-) Despesas Financeiras/ Receitas Financeiras	[R\$ mil]	0	0	0	0	0	0
EBT (LAIR)	[R\$ mil]	-1.250	6.449	16.206	20.225	21.099	22.038
<i>Margem EBT</i>	[%]	-140,0%	46,1%	60,3%	64,0%	64,1%	64,2%
(-) Impostos	[R\$ mil]	0	-1.768	-5.510	-6.876	-7.174	-7.493
<i>% EBT</i>	[%]	0,0%	-27,4%	-34,0%	-34,0%	-34,0%	-34,0%
Lucro Líquido	[R\$ mil]	-1.250	4.682	10.696	13.348	13.926	14.545
<i>Margem Líquida</i>	[%]	-140,0%	33,4%	39,8%	42,3%	42,3%	42,4%

A Clia Porto representa a nova estratégia de negócios do Grupo UTC, o qual busca, através da diversificação, alcançar novos ramos empresariais.

5.3.8. Da alienação das ações da Aeroportos Brasil S.A.

A UTC Participações é acionista da sociedade por ações denominada Aeroportos Brasil S.A., sendo certo que ela possui, nesta data, 48,27% (quarenta e oito vírgula vinte e sete por cento) das suas ações ordinárias. A Aeroportos Brasil S.A detém 51% (cinquenta e um por cento) das ações da Aeroportos Brasil – Viracopos S.A., a qual é a concessionária responsável pela administração do Aeroporto Internacional de Viracopos por 30 (trinta) anos.

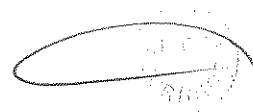
Em razão da estratégia de desmobilização de determinados ativos adotada pelo Grupo UTC, a UTC Participações alienará a sua participação acionária na Aeroportos Brasil S.A., nos termos cláusula 8ª deste Plano, se estabelecendo que os valores recebidos pela venda deste ativo serão direcionados ao pagamento dos seus credores, na forma deste Plano.

5.4. Do parceiro estratégico.

As empresas do Grupo UTC, na fase atual, necessitam de capital para a execução das suas atividades de engenharia. Assim, a busca do capital necessário ao desenvolvimento das suas atividades e do cumprimento deste Plano se dará pela obtenção de capital, seja na forma da Cláusula 7ª, seja pela associação com um ou mais parceiro(s) estratégico(s). Nesta segunda hipótese, o presente Plano autorizará a eventual alienação parcial das ações das Recuperandas ao parceiro estratégico, ou o aumento do capital destas sociedades, caso seja do interesse do Grupo UTC, devendo esta operação societária e o futuro parceiro estratégico respeitarem todas as cláusulas estabelecidas neste Plano e nas respectivas Emissões das Debêntures objeto da Cláusula 6.5 deste Plano.

5.5 Condições Privilegiadas de Pagamento / Estímulo ao Fornecimento.

Tendo em vista a necessidade de obtenção de crédito junto a instituições financeiras e/ou investidores, bem como com fornecedores, sendo, ao mesmo tempo, compreensível a adoção de uma postura mais restritiva por parte do mercado a partir do reconhecimento da crise econômico-financeira das Recuperandas, instituem-se mecanismos de estímulo àqueles fornecedores indispensáveis à sua atividade comercial.



Vale destacar que o art. 67, Parágrafo Único, da LRF contém regramento com finalidade semelhante, revelando-se as medidas a seguir propostas, como plenamente justificadas e consentâneas com o sistema da recuperação de empresas.

Àqueles titulares (seja originário, seja por cessão ou sub-rogação) de créditos sujeitos à recuperação judicial, que durante o processo de recuperação judicial (a partir da data do deferimento do respectivo processamento) concedam crédito ao Grupo UTC, será garantido o seguinte tratamento, independentemente da classe ou subclasse em que se insiram e, desde que, tal crédito seja efetivamente utilizado pelas Recuperandas:

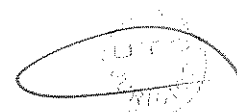
- (i) Credores de Natureza Financeira: Para cada real de financiamento ou empréstimo aportado, ao custo máximo de 2,0% (dois pontos percentuais) ao mês, sem garantia colateral de qualquer natureza, com prazo mínimo a definir e 06 (seis) meses de carência, a mesma quantia relativa ao seu crédito sujeito à recuperação será paga antecipadamente, em condições a serem negociadas.
- (ii) Credores de Natureza Operacional: Para cada real aportado em fornecimento de produtos e serviços, ou, ainda, em 30 (trinta), 60 (sessenta) e 90 (noventa) dias, sem garantia colateral de qualquer natureza, até o limite da mesma quantia relativa ao seu crédito sujeito à recuperação será paga antecipadamente em condições a serem negociadas.

Ficará a critério das Recuperandas verificar a necessidade/viabilidade da contratação nos termos acima expostos.

5.6. Do cumprimento do Acordo de Leniência.

Como já exposto, as Recuperandas, em novembro de 2.014, sofreram um grave revés com o envolvimento do Grupo UTC nos desdobramentos das investigações da Força Tarefa da Operação Lava Jato.

O andamento da referida operação não só prejudicou o Grupo UTC com o afastamento momentâneo do seu principal executivo, mas também causou grave óbice às novas contratações com o Poder Público e com as empresas públicas e de economia mista.

A circular stamp with the letters "UTC" in the center, surrounded by a decorative border. A handwritten signature is written over the stamp.

Todavia, ainda que o Grupo UTC tenha promovido todas as medidas necessárias à celebração de Acordo de Leniência, este só foi assinado em 10 de julho de 2.017.

A UTC Engenharia, a Constran e a UTC Participações, através do Acordo de Leniência, se obrigaram ao pagamento da quantia de R\$ 574.658.165,21 (quinhentos e setenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, cento e sessenta e cinco reais e vinte e um centavos), a qual será paga em 22 (vinte e dois) anos, devidamente corrigida pela Taxa Selic, sendo esta limitada a 12% (doze por cento) ao ano.

Cumpre notar que o cumprimento do Acordo de Leniência nos exatos termos acordados é fundamental à sobrevivência do Grupo UTC, em especial, da UTC Engenharia e da Constran, eis que empresas que não sejam consideradas idôneas não conseguem contratar com o Poder Público, ou ainda, com a Petrobras.

Portanto, o presente plano de recuperação judicial tem como premissa o cumprimento do Acordo de Leniência nos exatos termos contratados, não se prestando a alterá-lo, ou ainda, repactuar os seus termos.

5.7. Do cumprimento do Acordo com o CADE – Conselho Administrativo de Defesa Econômica.

A UTC Participações e a UTC Engenharia, em 18 de janeiro de 2.017, celebraram Termo de Compromisso de Cessão – (“TCC”) com o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) para o encerramento do procedimento administrativo número 08700.002086/2015-14, no qual se buscava a apuração de eventual participação das referidas empresas em Cartel de empresas que prestavam serviços à Petrobras e Eletrobrás Termonuclear S.A. Eletronuclear (“ETN”).

A UTC Participações e a UTC Engenharia se obrigaram, através do referido compromisso, ao pagamento da quantia de:

- a) TCC - Petrobras – R\$ 125.468.099,72 (cento e vinte e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e oito mil, noventa e nove reais e setenta e dois centavos), a ser pago em 12 (doze) anos, corrigido pela Taxa Selic;



- b) TCC - Eletronuclear – ETN – R\$ 9.932.649,50 (nove milhões, novecentos e trinta e dois mil, seiscentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), a ser pago em 7 (sete) anos, corrigido pela Taxa Selic.

O presente Plano tem como premissa o cumprimento do Acordo com o CADE nos exatos termos contratados, não se prestando a alterá-lo, ou ainda, repactuar os seus termos, eis que o não pagamento deste compromisso poderá gerar a inidoneidade destas empresas para a contratação com o Poder Público, o que, caso ocorra, inviabilizará a sua recuperação judicial.

6. PROPOSTA DE PAGAMENTOS AOS CREDORES.

6.1. Dos credores trabalhistas – Classe I.

6.1.1. Prazo do pagamento. Os créditos de natureza trabalhista serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses, a contar da publicação da homologação deste Plano, conforme o disposto no artigo 54, da LRF. A sua correção monetária e a incidência de juros ocorrerá de acordo com os índices aplicados pela Justiça do Trabalho.

6.1.2. Dos salários vencidos. Os Créditos de natureza estritamente salarial que tiveram o seu vencimento nos 03 (três) meses que antecederam o pedido de recuperação judicial, caso já não tenham sido quitados, serão pagos em até 30 (trinta) dias, a contar da homologação deste Plano, observado o teto de 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador, nos moldes do parágrafo único, do artigo 54, da LRF.

6.1.3. Origem do pagamento. Os Créditos de natureza trabalhista – Classe I – serão pagos com os recursos decorrentes da alienação das ações da UPI Ativos, com os recursos oriundos do Empréstimo DIP, ou ainda, com o fluxo de caixa corrente das empresas que compõe o Grupo UTC.

6.2. Dos Credores detentores de Garantias Reais – Classe II.

6.2.1. Forma de pagamento. Os Créditos detidos pelos Credores detentores de Garantia Real – Classe II – serão subscritos e integralizados na Quarta Série da Quarta Emissão.



6.2.2. Prazo do pagamento. A Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures será paga em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela, a qual equivale a 50% (cinquenta por cento) do seu valor no 132º (centésimo trigésimo segundo) mês após a homologação deste Plano e o valor remanescente de 50% (cinquenta por cento) do crédito no 264º (ducentésimo sexagésimo quarto) mês após a homologação deste Plano.

6.2.3. Remuneração. A remuneração da Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures se dará através de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano, acrescido da correção monetária pela TR. (Taxa Referencial) Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma pró-rata, os demais valores decorrentes desta obrigação que vencerão anualmente serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

6.2.4. Fluxo de caixa. A UTC Participações destinará 100% (cem por cento) do valor do Caixa Livre que exceder o valor do Caixa Mínimo excedente à amortização das Debêntures, conforme a Cláusula 6.5.5 do Plano.

6.2.5. Amortização Antecipada. A Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures poderá ser amortizada antecipadamente, nos moldes da Cláusula 6.5.7.3.3 deste Plano.

6.3. Credores Quirografários – Classe III.

6.3.1. Forma de pagamento. Os credores inseridos nessa classe farão jus ao recebimento de (i) pagamento inicial de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ou valor de seu Crédito Quirografário, o que for menor, em até 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que homologar o Plano, e (ii) a parcela remanescente, se houver, até o limite do valor de seu respectivo Crédito Quirografário. O valor da parcela remanescente será subscrito e integralizado nas Debêntures Quinta Emissão a serem emitidas pela UTC Participações.

6.3.2. Prazo de pagamento. As Debêntures Quinta Emissão emitidas pela UTC Participações serão pagas em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela das Debêntures, a qual equivale a 50% (cinquenta por cento) do seu valor no 132º (centésimo trigésimo segundo) mês após a homologação deste Plano e o valor remanescente de 50%



(cinquenta por cento) do crédito no 264º (ducentésimo sexagésimo quarto) mês, após a homologação do plano de recuperação judicial.

6.3.3. Remuneração. A remuneração das Debêntures Quinta Emissão se dará através de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano, acrescido da correção monetária pela TR (Taxa Referencial). Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma pró-rata, os demais valores decorrentes desta obrigação, que vencerão anualmente, serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

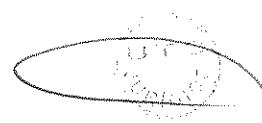
6.3.4. Fluxo de Caixa. A UTC Participações destinará 100% (cem por cento) do valor do Caixa Livre que exceder o valor do Caixa Mínimo excedente à amortização das Debêntures, conforme a Cláusula 6.5.5 do Plano.

6.3.5. Amortização Antecipada. As Debêntures Quinta Emissão poderão ser amortizadas antecipadamente, nos moldes da Cláusula 6.5.8.3 deste Plano.

6.3.6. As obrigações decorrentes do Acordo de Leniência, bem como aquelas decorrentes do Acordo com o CADE, serão cumpridas nos estritos termos acordados, não se prestando o presente Plano a alterar qualquer das suas condições ou restabelecer novos valores e prazos de pagamento.

6.4. Credores Classe IV.

6.4.1. Prazo do pagamento. Todos os credores Microempresários ou Empresários de Pequeno Porte, os quais possuam o seu crédito listado na Classe IV, serão pagos em 36 (trinta e seis) meses, vencendo-se a primeira parcela no 1º (primeiro) mês após a homologação deste Plano e as demais parcelas nos mesmos dias dos meses subsequentes. O crédito será corrigido, a partir do 13º (décimo terceiro) mês após a homologação do presente Plano, pela Taxa Referencial (TR) acrescida de juros de 0,5% (meio por cento) ao ano. Estes valores serão pagos mensalmente a partir do 13º (décimo terceiro) mês, após a homologação deste Plano.



6.4.2. Origem do pagamento. Os Créditos da Classe IV serão pagos com os recursos decorrentes da alienação das ações da UPI Ativos, do Empréstimo DIP, ou, ainda, com o fluxo de caixa corrente das empresas que compõe o Grupo UTC.

6.5. Emissão de Debêntures. A UTC Participações realizará duas emissões de Debentures: (a) uma emissão pública com esforços restritos de distribuição para emissão de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, com garantia real, nos termos da Instrução Normativa 476 da Comissão de Valores Mobiliários, na forma da Escritura de Emissão das Debêntures Quarta Emissão da UTC Participações presente no Anexo 06 deste Plano e (b) uma emissão privada de Debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, na forma da Escritura de Debêntures Quinta Emissão da UTC Participações presente no Anexo 07 deste Plano.

6.5.1. Valor das emissões. O valor total das 02 (duas) emissões corresponderá ao valor da oferta restrita correspondente à soma dos valores dos créditos detidos (i) pelos credores do Empréstimo DIP, o qual será concedido na forma da Cláusula 7ª deste Plano, (ii) pelos Credores Extraconcursais Aderentes, (iii) pelos Credores detentores de Garantia Real – Classe II e (iv) pelos Credores Quirografários – Classe III.

6.5.2. Colocação e distribuição das Debêntures Quarta Emissão. As Debêntures Quarta Emissão serão distribuídas sob o regime de melhores esforços, com a intermediação de instituição financeira integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, que efetuará a distribuição pública com esforços restritos de colocação, coordenação e distribuição pública, devendo a oferta restrita ser efetivada de acordo com o plano de colocação, na forma e em atendimento às disposições da Instrução Normativa 476 da Comissão de Valores Mobiliários.

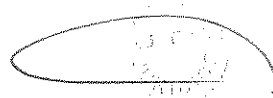
6.5.3. Negociação das Debêntures Quarta Emissão. As Debêntures Quarta Emissão estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução Normativa 476 da Comissão de Valores Mobiliários, observando-se que elas somente poderão ser distribuídas no mercado primário para Investidores Profissionais e negociadas entre investidores Profissionais após 90 (noventa) dias corridos de cada subscrição ou aquisição, sendo que a negociação das debêntures deverá sempre respeitar as disposições legais aplicáveis. Respeitadas as normas vigentes, as Debêntures de quaisquer das séries das Debêntures Quarta Emissão poderão ser negociadas, cedidas e alienadas a quaisquer terceiros, respeitados os limites das disposições



legais e regulamentares aplicáveis, sendo estes terceiros considerados Credores Cessionários no âmbito deste Plano.

6.5.4. Regra de Distribuição de Recursos Monetizados. Dos recursos provenientes da alienação ou recebimento dos Ativos em Garantia, 70% (setenta por cento) será destinado ao pagamento das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.5.5, ao passo que 30% será destinado ao Grupo UTC até o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), valor este corrigido pelo índice IPCA ("Valor Máximo de Monetização para o Grupo UTC"). Uma vez alcançado o Valor Máximo de Monetização para o Grupo UTC, 100% dos recursos provenientes da alienação ou recebimento dos Ativos em Garantia será destinado ao pagamento das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.5.5.

6.5.5. Cascata de Pagamentos. A prioridade para recebimento dos recursos monetizados pela alienação dos Ativos em Garantia será do credor do Empréstimo DIP, conforme Cláusula 7ª deste Plano. Após o credor do Empréstimo DIP ter o seu crédito integralmente quitado, os recursos serão destinados aos pagamentos dos Credores Extraconcursais Aderentes provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia que permanecem como Credores Extraconcursais neste Plano. Após o pagamento destes credores, os recursos serão destinados ao pagamento dos Credores Extraconcursais Aderentes cujos créditos não forem provenientes da Terceira Emissão da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia. Após o pagamento destes credores, os recursos serão destinados ao pagamento dos Credores Classe II. Após a quitação deste crédito, 78% (setenta e oito por cento) dos recursos monetizados serão direcionados ao pagamento dos Credores Quirografários – Classe III e do credores detentores do Crédito 110 e 22% (vinte e dois por cento) serão destinados ao pagamento do Acordo de Leniência e Acordo CADE. Caso haja destinação de recurso para pagamento do Acordo de Leniência e/ou Acordo CADE em valor maior que o da somatória das parcelas de cada um dos acordos em determinado período, tal recurso poderá (i) ser utilizado para amortização antecipada ou (ii) ser mantido em conta vinculada até o vencimento da parcela subsequente dos referidos acordos, a critério do Grupo UTC. Caso não exista parcela em um ou nos dois acordos em determinado período, o valor desta(s) parcela(s) para fins de somatória descrita na presente cláusula será zero.



6.5.5.1. Valor que Exceder o Caixa Mínimo. A UTC Participações ainda destinará o montante que exceder o Caixa Mínimo à Cascata de Pagamentos, que deverá respeitar a ordem de prioridades nos pagamentos de cada uma das Emissões e Séries.


6.5.6. Gatilhos. Primeiro Gatilho Classe II e Segundo Gatilho Classe II, conforme abaixo.

6.5.6.1. Primeiro Gatilho Classe II. Obrigação de alienar a Base Niterói ou a Base Macaé, a escolha do Grupo UTC se, ao final de 60 (sessenta) meses após a publicação da homologação do Plano, o valor total do pagamento realizado aos credores da Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures for inferior a 15% (quinze por cento) do valor de subscrição desta série.

6.5.6.2. Segundo Gatilho Classe II. Obrigação de alienar as ações detidas pelo Grupo UTC na Cobrazil ou na Constran, a escolha do Grupo UTC, se, ao final de 132 (cento e trinta e dois) meses após a publicação da homologação do Plano, o valor total do pagamento realizado aos credores da Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures for inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de subscrição desta série.

6.5.6.3. Regra de Distribuição dos Recursos Gatilhos. A distribuição dos recursos provenientes do Primeiro Gatilho Classe II e do Segundo Gatilho Classe II respeitarão a Cascata de Pagamentos e amortização, de forma diferenciada, os credores titulares de Debêntures na forma deste Plano, conforme regra a seguir.

- (i) Credores Extraconcursais Aderentes: valor líquido da venda será direcionado para amortização antecipada, sendo que cada R\$ 1,00 (um real) amortiza R\$ 1,00 (um real) de dívida.
- (ii) Credores Classe II: valor líquido da venda será direcionado para amortização antecipada, sendo que cada R\$ 1,00 (um real) amortiza R\$ 2,00 (dois reais) de dívida;
- (iii) Credores Classe III: valor líquido da venda será direcionado para amortização antecipada, sendo que cada R\$ 1,00 (um real) amortiza R\$ 3,00 (três reais) de dívida.



6.5.7. Condições para subscrição e integralização das Debêntures Quarta Emissão. A subscrição das Debêntures Quarta Emissão será efetuada em 4 (quatro) séries, conforme abaixo:

6.5.7.1 – Primeira Série. Todos os credores que tenham subscrito e integralizado novo Empréstimo DIP contraído após o pedido de recuperação judicial, o qual será destinado ao pagamento das obrigações estabelecidas na Cláusula 7ª deste Plano. O valor máximo da emissão desta série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.5.7.1.2. – Garantia. Como garantia do pagamento do Empréstimo DIP, o(s) credor(s) desta série receberá(ão), em alienação fiduciária, a Base Niterói e a Base Macaé, garantias essas que serão compartilhadas com os credores da Segunda Série da Quarta Emissão.

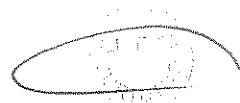
6.5.7.1.3. – Da amortização. A Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures será amortizada em até 60 (sessenta) meses, a contar da data da sua emissão.

6.5.7.1.4. – Da remuneração. A Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures será remunerada pela taxa CDI, que incidirá desde a liberação de valores do Empréstimo DIP sobre este saldo devedor.

6.5.7.1.5. – Do pagamento antecipado. A Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures deverá ser amortizada antecipadamente, e com prioridade sobre as demais séries dessa emissão e sobre as Debêntures Quinta Emissão, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a regra de Distribuição de Recursos Monetizados descrita no item 6.5.4; (ii) com o valor de Caixa Livre que exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a Cláusula 6.5.5.1; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na Cláusula 6.5.6.

6.5.7.2. – Segunda Série. Credores Extraconcursais ora titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, os quais tenham recebido em alienação fiduciária os bens e direitos do Grupo UTC listados nos Anexos 01 e 03, com valor de emissão de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais).

6.5.7.2.1. – Da amortização. A Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures será amortizada em até 72 (setenta e dois) meses contados da data da homologação deste Plano.



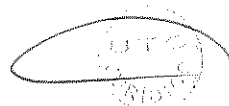
6.5.7.2.2. – Da remuneração. A remuneração da Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures se dará pela correção anual dos valores pela taxa CDI. Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma pró-rata, os demais valores decorrentes desta obrigação, que vencerão anualmente, serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

6.5.7.2.3. – Da Garantia. Os credores desta série receberão, em garantia, as ações da Constran, assim como a Base Niterói e a Base Macaé, sendo que a alienação fiduciária da Base Niterói e da Base Macaé será compartilhada com os credores da Primeira Série da Quarta Emissão.

6.5.7.2.4. – Do Pagamento antecipado. A Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre a Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures, sobre a Quarta Série da Quarta Emissão e sobre as Debêntures Quinta Emissão, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita na cláusula 6.5.4; (ii) com o valor do Caixa Livre que exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6, desde que (a) tenha ocorrido a amortização da Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures, ou (b) caso o Grupo UTC não tenha obtido Empréstimo DIP, ou caso este não seja suficiente para, combinado com os recursos oriundos da venda da UPI Ativos, quitar os Créditos Classe I e Créditos Classe IV, tenha ocorrido a quitação dos Credores Classe I e dos Credores Classe IV.

6.5.7.3. – Terceira Série. Todos os Credores Extraconcursais Aderentes cujos créditos não forem provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, com valor de emissão de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.5.7.3.1. – Do pagamento. A Terceira Série da Quarta Emissão será amortizada em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela, a qual equivale a 50%



(cinquenta por cento) do seu valor no 132º (centésimo trigésimo segundo) mês após a homologação deste Plano e o valor remanescente de 50% (cinquenta por cento) do crédito no 264º (ducentésimo sexagésimo quarto) mês, após a homologação do plano de recuperação judicial.

6.5.7.3.2. – Da remuneração. A remuneração das Debêntures desta série se dará através de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano, acrescido da correção monetária pela TR. (Taxa Referencial) Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma pró-rata, os demais valores decorrentes desta obrigação, que vencerão anualmente, serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

6.5.7.3.3. – Do Pagamento antecipado. A Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre a Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures e sobre as Debêntures Quinta Emissão, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4; (ii) com o valor do Caixa Livre que exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6, desde que (a) tenha ocorrido a amortização da Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures.

6.5.7.3.4. – Da Garantia. Os credores detentores da Terceira Série da Quarta Emissão receberão como garantia, de forma compartilhada com os credores da Quarta Série da Quarta Emissão e das Debêntures Quinta Emissão, os Ativos em Garantia. Na hipótese de monetização destes ativos, estes credores abrirão mão do ônus constituídos sobre tais ativos para o pagamento das Debêntures, observadas a Cascata de Pagamentos e a Regra de Distribuição dos Recursos Monetizados.

6.5.7.4. – Quarta Série. Todos os Credores detentores de Garantia Real – Classe II, com valor de emissão de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.5.7.3.1. – Do pagamento. A Quarta Série da Quarta Emissão será amortizada em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela, a qual equivale a 50%



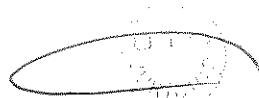
(cinquenta por cento) do seu valor no 132º (centésimo trigésimo segundo) mês após a homologação deste Plano e o valor remanescente de 50% (cinquenta por cento) do crédito no 264º (ducentésimo sexagésimo quarto) mês, após a homologação do plano de recuperação judicial.

6.5.7.3.2. – Da remuneração. A remuneração das Debêntures desta série se dará através de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano, acrescido da correção monetária pela TR. (Taxa Referencial) Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma pró-rata, os demais valores decorrentes desta obrigação, que vencerão anualmente, serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

6.5.7.3.3. – Do Pagamento antecipado. A Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre as Debêntures Quinta Emissão, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4; (ii) com o valor do Caixa Livre que exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6, desde que (a) tenha ocorrido a amortização da Segunda Série da Quarta Emissão de Debêntures.

6.5.7.3.4. – Da Garantia. Os credores detentores da Quarta Série da Quarta Emissão receberão como garantia, de forma compartilhada com os credores da Terceira Série da Quarta Emissão e Debêntures Quinta Emissão, os Ativos em Garantia. Na hipótese de monetização destes ativos, estes credores abrirão mão do ônus constituídos sobre tais ativos para o pagamento das Debêntures, observadas a Cascata de Pagamentos e a Regra de Distribuição dos Recursos Monetizados.

6.5.8. – Condições para subscrição das Debêntures Quinta Emissão. Todos os Credores Quirografários – Classe III, os quais não tiveram seus créditos adimplidos na forma da cláusula 6.3 deste Plano, e os Credores Extraconcursais Aderentes detentores do Crédito 110 subscreverão e integralizarão, respectivamente, os Créditos Quirografários e o Crédito 110 nas Debêntures Quinta Emissão, com valor de emissão de até R\$ 2.590.000.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões de reais).



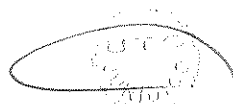
6.5.8.1. – Do pagamento. As Debêntures Quinta Emissão emitidas pela UTC Participações serão amortizadas em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela, a qual equivale a 50% (cinquenta por cento) do seu valor no 132º (centésimo trigésimo segundo) mês após a homologação deste Plano e o valor remanescente de 50% (cinquenta por cento) do crédito no 264º (ducentésimo sexagésimo quarto) mês, após a homologação do plano de recuperação judicial.

6.5.8.2. – Da remuneração. A remuneração das Debêntures Quinta Emissão se dará através de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano, acrescido da correção monetária pela TR (Taxa Referencial). Os juros e a correção monetária estipulados nesta cláusula incidirão anualmente a partir do 18º (décimo oitavo) mês da publicação da homologação do plano de recuperação judicial, sendo estes pagos pró-rata, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação deste Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma *pró-rata*, os demais valores decorrentes desta obrigação, que vencerão anualmente, serão incorporados ao valor principal do crédito das Debêntures.

6.5.8.3. – Do Pagamento antecipado. As Debêntures Quinta Emissão deverão ser amortizadas antecipadamente com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4; (ii) com o valor do Caixa Livre que exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6, desde que (a) tenha ocorrido a amortização da Terceira Série da Quarta Emissão de Debêntures

6.5.8.4. – Da Garantia. Os credores detentores das Debêntures Quinta Emissão receberão como garantia, de forma compartilhada com os credores da Terceira Série da Quarta Emissão, os Ativos em Garantia. Na hipótese de monetização destes ativos, estes credores abrirão mão do ônus constituídos sobre tais ativos para o pagamento das Debêntures, observadas a Cascata de Pagamentos e a Regra de Distribuição dos Recursos Monetizados.

6.5.9. – Da integralização das Debêntures. As Debêntures da Quarta Emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures (i) mediante o desembolso do valor do crédito emprestado pelo Credor da Primeira Série da Quarta Emissão, (ii) mediante a entrega pelos Credores detentores de Garantias Reais –



Classe II e (iii) em relação aos Credores Extraconcursais Aderentes, quando for o caso, dos créditos detidos contra as Recuperandas. As Debêntures Quinta Emissão serão integralizadas à vista, no ato da subscrição, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures Quinta Emissão mediante a entrega pelos Credores Quirografários Classe III dos créditos detidos contra as Recuperandas.

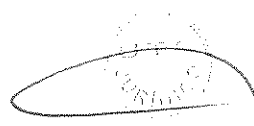
6.5.9.1. Quantidade. A quantidade de Debêntures a ser subscrita pelos respectivos credores deve perfazer um número inteiro, caso os respectivos créditos perfaçam um número fracionário, o número fracionário deverá ser arredondado para o número inteiro imediatamente (i) superior, caso a primeira casa decimal seja igual ou superior a 5 (cinco) décimos, e (ii) inferior, caso a primeira casa decimal seja inferior a 5 (cinco) décimos, sendo desconsideradas as casas decimais posteriores à primeira, para fins do arredondamento aqui previsto.

6.5.9.2. Condições precedentes para subscrição e integralização das Debêntures. A obrigação de subscrição e integralização das Debêntures está condicionada à verificação das seguintes condições: (a) formalização da Escritura de Emissão de Debêntures e (b) inexistência de recurso de agravo de instrumento contra a decisão de homologação do Plano, ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

6.5.9.3. Caso as hipóteses acima não ocorram, a obrigação das Recuperandas de emitirem as Debentures objeto deste Plano ficará suspensa até que as condições ocorram.

6.6. – Credores Extraconcursais Aderentes. Os Credores Extraconcursais poderão, voluntariamente, aderir aos termos do Plano e serão considerados Credores Extraconcursais Aderentes nos seus termos. Nesta hipótese, todos os Credores Extraconcursais Aderentes devem manifestar expressamente a sua intenção de aderir (i) durante a Assembleia Geral de Credores, ou, (ii) em até 30 (trinta) dias após a publicação da homologação deste Plano, mediante celebração de termo de adesão. Estes credores serão pagos nos termos de sua subscrição nas Debêntures Segunda Série .

6.6.1. Veículos de Pagamento. Os Credores Extraconcursais Aderentes ora titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia receberão (i) 20% (vinte por cento) da UPI Ativos, (ii) o direito de subscrever R\$



90.000.000,00 (noventa milhões de reais) na Segunda Série da Quarta Emissão e (iii) o direito de subscrever R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões reais) nas Debêntures Quinta Emissão.

7. DA CONCESSÃO DE EMPRÉSTIMOS DURANTE A RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

7.1. O Grupo UTC, como já exposto no item 6.5.7.1 deste Plano, buscará novos empréstimos para (a) o pagamento dos credores da Classe I e Classe IV deste Plano, (b) recomposição do seu capital de giro, (c) realização do seu plano de negócios e (d) cumprimento das obrigações decorrentes deste Plano. Este Empréstimo DIP será dado após a distribuição do seu pedido de recuperação judicial e do deferimento do seu processamento, razão pela qual ele não se sujeitará ao concurso de credores do Grupo UTC, nos moldes do artigo 67 da LRF.

7.2. Na hipótese de o Grupo UTC conseguir uma nova linha de crédito, esta será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que a Primeira Série da Quarta Emissão será o título representativo destes credores, os quais receberão as garantias detalhadas na cláusula 6.5.7.1.2 deste Plano.

8. DA ALIENAÇÃO E ONERAÇÃO DOS ATIVOS.

8.1. **Criação da UPI Ativos.** O Grupo UTC irá criar a UPI Ativos, conforme definido no item 1.50.

Previamente à constituição da UPI Ativos, (i) a parcela da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações equivalente aos Créditos Extraconcursais provenientes dessa emissão; e (ii) a parcela da Primeira Emissão de Debêntures da UTC Engenharia equivalente aos Créditos Extraconcursais provenientes desta emissão; serão assumidas pela Constran, garantidora solidária das mencionadas debêntures, visto que a maior parte dos ativos da UPI Ativos é de sua propriedade. Cabe ressaltar, ainda, que os direitos creditórios líquidos oriundos dos ativos da UPI Ativos, exceção feita ao ativo representado pela Colina Sul, foram cedidos fiduciariamente aos Credores Extraconcursais titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão de Debêntures da UTC Engenharia.

O recurso obtido com a venda da UPI Ativos será destinado ao pagamento dos Credores Classe I e dos Credores Classe IV.



A UPI Ativos será alienada na forma do artigo 60, da LRF, observado o artigo 142, do mesmo diploma legal. O Investidor UPI Ativos ficará responsável pela gestão da UPI Ativos. A UPI Ativos será alienada pelo valor mínimo de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais). O Investidor UPI Ativos não poderá, em nenhuma hipótese, abater do seu lance o compromisso assumido pela UPI Ativos frente aos Credores Extraconcursais Aderentes ora titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, conforme disposto no item 6.6.1.(i). Por este compromisso, à medida em que os ativos jurídicos transferidos à UPI Ativos forem sendo liquidados, 20% (vinte por cento) dos valores recebidos pela UPI Ativos serão destinados ao pagamento dos Credores Extraconcursais Aderentes ora titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia .

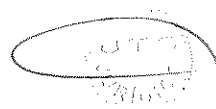
8.2. Valor de avaliação. Os credores concordam com o valor de avaliação dos bens, sendo certo que o laudo de avaliação destes bens ora se acosta no Anexo 09 e no Anexo 10, respectivamente, deste Plano.

8.2.1. Assim, ora se estabelece que o valor referência de venda destes bens será aquele lançado nos laudos acostados ao Anexo 09 e 10 deste Plano.

8.3. Forma de alienação. A alienação dos bens descritos na cláusula 8.2 deste Plano, ou ainda, de quaisquer outros bens do Grupo UTC, poderá ser realizada de forma direta, ou ainda, através da constituição de Unidades Produtivas Isoladas (UPI), sendo certo que, nesta última hipótese, os bens serão alienados na forma dos artigos 60 e 142 da LRF, o que implica na sua transferência aos compradores livres de quaisquer ônus e sem qualquer sucessão das dívidas Concursais e Extraconcursais objeto deste Plano.

8.4. A Colina Leste II poderá ser alienada na forma da cláusula 8.3 deste Plano, devendo-se estabelecer, contudo, que os valores auferidos pela sua alienação serão destinados ao pagamento das obrigações correntes do Grupo UTC contraídas após a distribuição da sua recuperação judicial.

8.5. O Grupo UTC estará autorizado a locar, arrendar ou onerar quaisquer dos seus bens, desde que estes atos não descumpram as cláusulas deste Plano e da emissão de Debêntures objeto deste Plano.



9. FORMA DE PAGAMENTO DOS CREDORES.

9.1. Formalização da opção. Os Créditos Classe I, os Créditos Classe IV e os Créditos Quirografários – Classe III, este último conforme descritos na cláusula 6.3.1.(i), serão pagos mediante manifestação da vontade de seus credores nos termos do item 9.2 deste Plano.

9.2. Forma de pagamento – Os pagamentos na cláusula 9.1, acima, serão realizados através de depósito bancário na conta corrente de cada um dos credores. Contudo, somente após a atualização dos dados cadastrais, através do preenchimento do formulário constante do Anexo 11 deste Plano, o qual deverá ser enviado às Recuperandas, o Grupo UTC fará o pagamento destes valores aos respectivos credores.

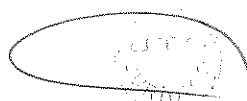
10. EFEITOS DO PLANO.

10.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam as Recuperandas e os credores a partir da sua homologação judicial, nos termos do artigo 59, da LRF.

10.2. Novação. Este Plano implica a novação dos Créditos, que serão pagos na forma aqui estabelecida. Por força da referida novação, todas as obrigações, ainda que sejam incompatíveis com as condições deste Plano, deixarão de ser aplicáveis, sendo substituídas pelas previsões contidas neste Plano.

10.3. Ratificação de atos. A aprovação do Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos credores com todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da recuperação judicial, incluindo, mas não se limitando, a emissão de Debêntures objeto deste Plano, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito.

10.4. Extinção das ações. Os Credores Concursais e Extraconcursais Aderentes não mais poderão, a partir da homologação judicial deste Plano, (i) ajuizar ou prosseguir com qualquer ação judicial, ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito Concursal contra as Recuperandas; (ii) executar qualquer sentença, decisão judicial ou sentença arbitral relacionada a qualquer Crédito Concursal contra as Recuperandas; (iii) penhorar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos Concursais ou praticar qualquer outro ato constitutivo contra tais bens; (iv) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer



crédito devido às Recuperandas e (v) buscar a satisfação de seus créditos concursais por quaisquer outros meios. Todas as eventuais execuções judiciais em curso contra as Recuperandas serão extintas, sendo que as penhoras e constrições existentes serão liberadas, inclusive contra os seus avalistas, fiadores, devedores solidários e demais garantidores.

10.5. Quitação. Os pagamentos realizados na forma deste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a quitação plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas e os seus garantidores, inclusive quanto aos juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

10.5.1. Com a ocorrência da quitação, todos e quaisquer créditos serão considerados quitados, liberados e/ou renunciados integralmente, sendo certo que os seus credores não mais poderão reclamá-los, contra as Recuperandas, ou ainda, contra os seus garantidores.

11. DESCUMPRIMENTO DO PLANO.

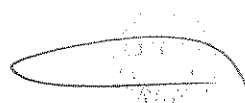
Para fins deste Plano, estará efetivamente caracterizado o seu descumprimento caso, após o recebimento de notificação enviada pela parte prejudicada, a obrigação descumprida não seja sanada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados do recebimento da notificação.

11.1. No caso de não saneamento do descumprimento da obrigação, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo da 2ª Vara de Recuperação Judicial da Comarca de São Paulo, no prazo de 3 (três) dias úteis, a convocação da Assembleia Geral de Credores, a ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias úteis, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento desta obrigação.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS.

12.1. Dos procedimentos da recuperação judicial. Para fins do presente Plano, os credores e respectivos créditos são aqueles listados no Quadro Geral de Credores constantes no processo de recuperação judicial, os quais não serão alterados após a sua aprovação.

12.2. Caso, em decorrência de decisões judiciais, novos créditos forem adicionados à relação de credores ou houver alteração nos créditos já existentes, tais créditos sujeitar-se-ão às



mesmas condições oferecidas aos credores nos termos do presente Plano, nas mesmas condições de pagamento aqui estabelecidas, conforme a classificação que lhes for atribuída, sem direito aos rateios dos créditos anteriores.

12.3. Caso, por decisão judicial, ocorra a exclusão de algum credor ou do respectivo Crédito da relação de credores, o Plano permanecerá válido em relação aos demais Credores que não foram diretamente afetados pela referida decisão.

12.4. Na hipótese de qualquer dos procedimentos/operações previstas no presente Plano, não serem possível ou convenientes de serem implementadas o Grupo UTC adotará as medidas necessárias a fim de assegurar um resultado econômico equivalente.

13. DA CESSÃO DOS CRÉDITOS.

Os Credores poderão ceder seus respectivos créditos desde que (i) a cessão seja comunicada às Recuperandas nos termos da lei e (ii) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do Plano, reconhecendo que, quando da aprovação do Plano, o crédito cedido estará adstrito as suas cláusulas, sob pena da cessão ser reputada ineficaz em relação às Recuperandas.

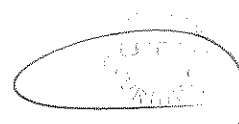
14. DAS NOTIFICAÇÕES E DOS ANEXOS.

Todos os anexos deste Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá.

14.1. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, para que sejam eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas somente quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou, (ii) enviadas por fac-símile, e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues.

15. COMUNICAÇÕES.

Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelas Recuperandas aos credores:



Nome: Cesar Almeida

Endereço: Avenida São Gabriel, número 301, Jardim Paulista, São Paulo

Email: cesar.almeida@utc.com.br

Telefone: (11) 3124-1200

16. DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO.

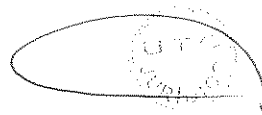
Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação, o restante dos termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, devendo as partes cumpri-los na sua integralidade.

17. ELEIÇÃO DE FORO.

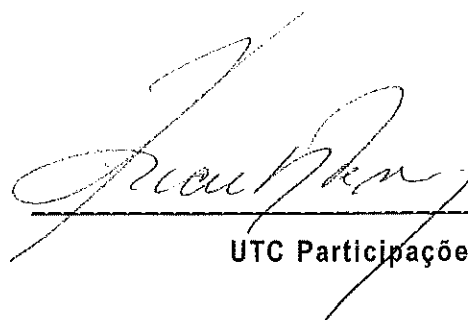
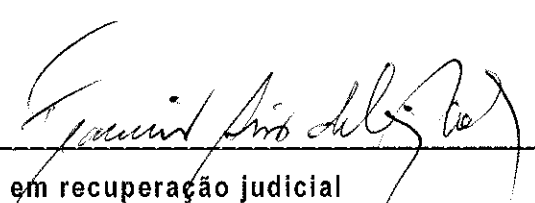
Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

São Paulo, 06 de abril de 2.018.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)

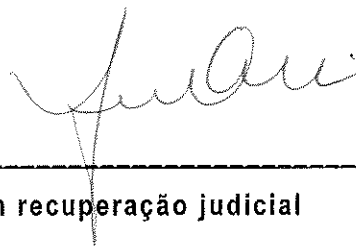


Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)

 
UTC Participações S.A. – em recuperação judicial



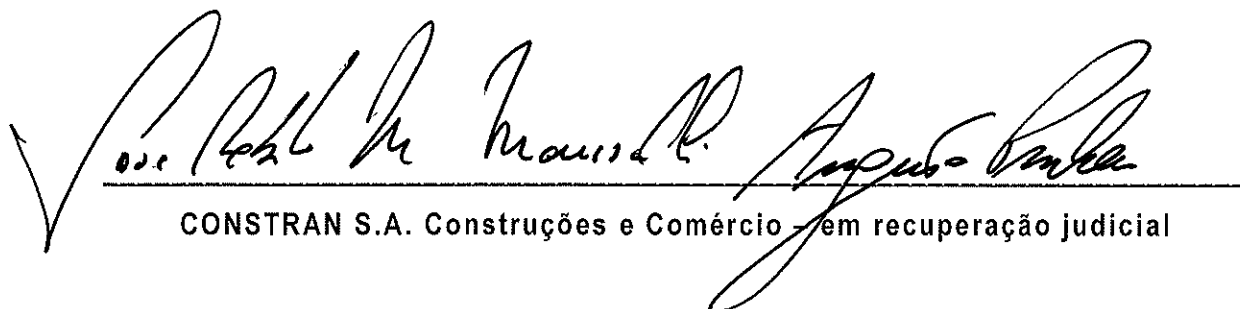
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



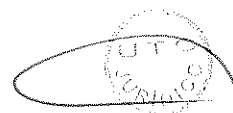
UTC Engenharia S.A. – em recuperação judicial



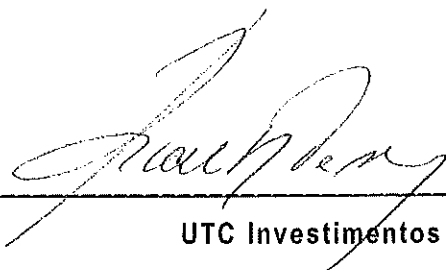
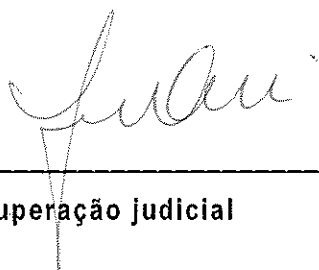
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



CONSTRAN S.A. Construções e Comércio - em recuperação judicial




Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)

UTC Investimentos S.A. – em recuperação judicial



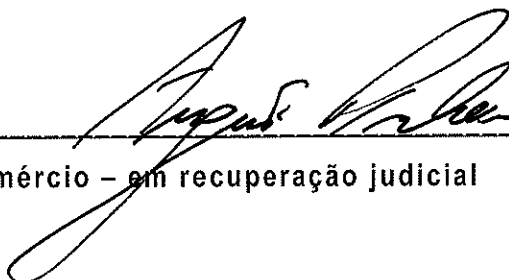
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



Niterói Reparos Navais Ltda. - em recuperação judicial



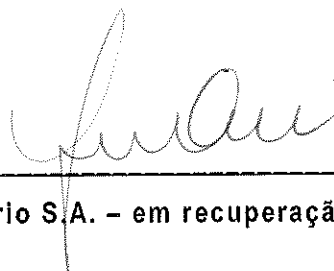
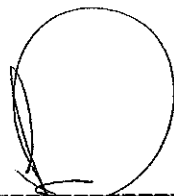
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



Mape S.A. Construções e Comércio – em recuperação judicial



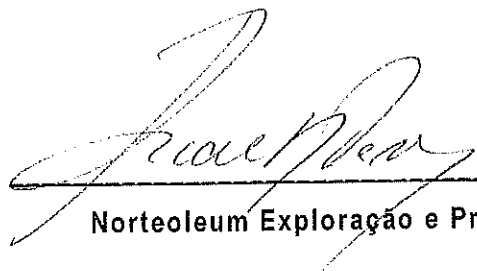
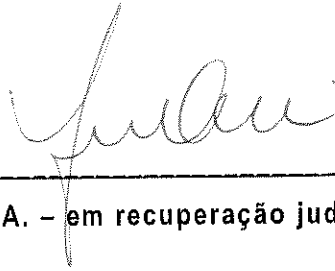
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)

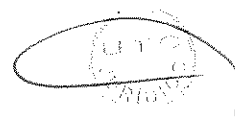


UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial

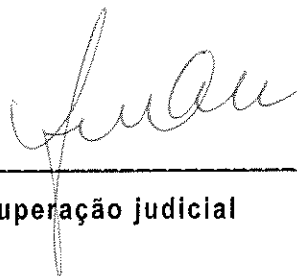
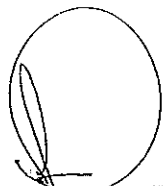


Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)

 
Norteoleum Exploração e Produção S.A. – em recuperação judicial



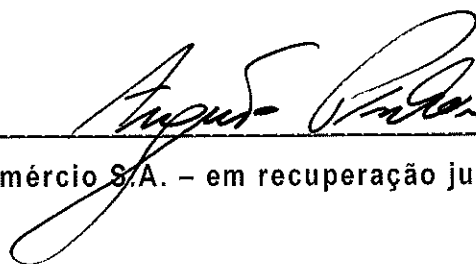
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



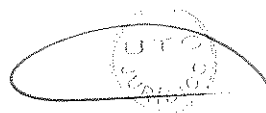
Patrimonial Volga S.A. – em recuperação judicial



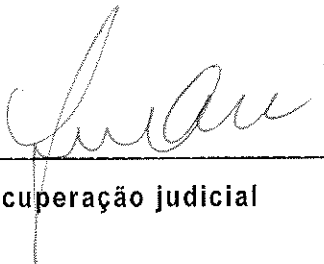
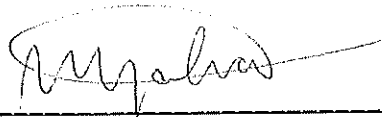
Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



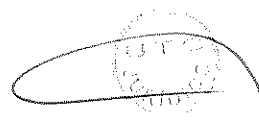
Transmix Engenharia, Indústria e Comércio S.A. – em recuperação judicial



Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



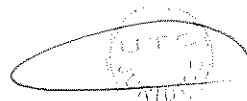
Cobrazil S.A. – em recuperação judicial



Página de Assinaturas do Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (06/04/2018)



Cobrena Cia de Reparos Marítimos e Terrestres Ltda. – em recuperação judicial



- Anexo 1 – Ativos da UTC Engenharia que serão dados em garantia
- Anexo 2 – Ativos da UTC Engenharia que serão cindidos
- Anexo 3 – Ativos da Constran que serão dados em garantia
- Anexo 4 – Ativos da Constran que serão cindidos
- Anexo 5 – contrato de compra e venda da Colina Leste I.
- Anexo 6 – Escritura de Quarta Emissão das Debentures
- Anexo 7 – Escritura de Quinta Emissão das Debentures
- Anexo 8 – Lista de bens dados em garantia real
- Anexo 9 – Laudo de Avaliação de Viracopos
- Anexo 10 – Laudo de Avaliação do Imóvel Colina Sul
- Anexo 11 – Formulário de Atualização Cadastral dos Credores
- Anexo 12 – Ativos Jurídicos que serão transferidos para a UPI Ativos
- Anexo 13 – Ativos Jurídicos que garantirão a Quarta e Quinta Emissão de Debêntures
- Anexo 14 – Laudo de Avaliação da Base Macaé
- Anexo 15 – Laudo de Avaliação da Base Niterói
- Anexo 16 – Laudo de Avaliação dos Terrenos Constran

ANEXO 01

Ativo da UTC Engenharia que será dado em garantia

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA	JUIZO
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0430719- 67.2015.8.19.0001	ORDINÁRIA DE COBRANÇA	41ª Vara Cível do Fórum Central do Rio de Janeiro/RJ

ANEXO 02**Ativos da UTC Engenharia que serão Cindidos**

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	LOC-0012-2014	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	LOC-020/2017	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0802.0089247.14.2	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	GC-P23-0054-2012, GC-P23-005-2012	ADMINISTRATIVA
UTC ENGENHARIA S.A.	PETROLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS	0430719-67.2015.8.19.0001	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
UTC ENGENHARIA S.A.	SATMA	2013/0262184-2	INDENIZATÓRIA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	0002905-03.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	002910-25.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA
CONSÓRCIO ITAMON	ITAIPU	00002902-47.1997.4.01.3400	ORDINÁRIA DE COBRANÇA

ANEXO 03

Ativos da Constran S.A. Comércio e Engenharia que serão dados em garantia

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
CONSTRAN	CHESF - Companhia Hidroeletrica do São Francisco	0086019-37.1995.8.17.0001	Declaratória
CONSTRAN	CHESF - Companhia Hidroeletrica do São Francisco	0012492-28.2010.4.05.8300	Indenizatória
CONSTRAN	DERMA - Departamento de Estradas e Rodagens do Maranhão	0001442-87.1996.8.10.0001	Ordinária de cobrança
CONSTRAN	DERMA - Departamento de Estradas e Rodagens do Maranhão	0048679-54.1995.8.10.0001	Ordinária de cobrança
CONSTRAN	DERPI - Departamento de Estradas e Rodagens do Piauí	0010798.50.1999.8.18.0140	Execução de título extrajudicial
CONSTRAN	DERACRE - Departamento de Estradas e Rodagens do Acre	0006111-04.1997.8.01.0001	Ordinária de cobrança

ANEXO 04

Ativos da Constran S.A. Comércio e Engenharia que serão cindidos

PARTE AUTORA	PARTE RÉ	PROCESSO	NATUREZA
CONSTRAN	CHESF	001.1995.086019-1	Ação de Cumprimento de Sentença da Ação Declaratória
CONSTRAN	DER MARANHÃO	48679-54.1995.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER MARANHÃO	1442-87.1996.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER MARANHÃO	36.509-59.2009.8.10.0001	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	DER PIAUI	PRECATÓRIO 99.135.898-9	Ação de Execução por Quantia Certa
CONSTRAN	DER ACRE	PRECATÓRIO 001.97.006.111-1	Ação Ordinária de Cobrança
CONSTRAN	VALEC	51402.183849/2017-74	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-457/2012-00	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-458/2012-00	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	51402.1883311/2017-56	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	586-117/2010	Processo administrativo
CONSTRAN	VALEC	51402.185023/2017-41	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-457/2012-00.1	Processo administrativo
CONSTRAN	DNIT-SUL	TT-458/2012-00.1	Processo administrativo
CONSTRAN	Aeroportos Brasil - Viracopos	41/2016/SEC3	Procedimento arbitral
CONSTRAN	JCI	98/2015/SEC5	Procedimento arbitral
CONSTRAN	FPESP	1039303-83.2016.8.26.0053	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	3812-45.2015.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	FPESP	1039303-83.2016.8.26.0053	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	0090804-43.2014.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	0090803-58.2014.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	VALEC	1003952-91.2017.4.01.3400	Declaratória
CONSTRAN	CODESP	1039045-98.2016.8.26.0562	Declaratória

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.

ANEXO 09

Laudo de Avaliação – Aeroporto de Viracopos

ANEXO 12

Ativos Jurídicos que serão transferidos para a UPI Ativos

Contraparte	Processos	Obra
CHESF	001.1995.086019-1 REsp 726.446/PE 001.1995.086019-1 REsp 1.366.295/PE	Hidrelétrica de Xingó - fator K
CHESF	001.1995.086019-1 REsp 1.530.912/PE	Hidrelétrica de Xingó - fator K
DER PIAUI	99.135.898-9	Rodovias no Piauí
DER MARANHÃO	1442-87.1996.8.10.0001	Pavimentação da BR-230
DER MARANHÃO	36.509-59.2009.8.10.0001	Pavimentação da BR-230
DER ACRE	001.97.006.111-1	BR 317

ANEXO 13

Ativos Jurídicos que garantirão a Quarta e Quinta Emissão de Debêntures

Contraparte	Processos	Obra
CHESF	0012492-28.2010.4.05.8300	Hidrelétrica de Xingó - fator K
DER MARANHÃO	48679-54.1995.8.10.0001	Avenida Litorânea em São Luis
DERSA	0033917-46.2003.8.26.0100	Ligação Campinas - Sorocaba
DERSA	0021604-87.2002.8.26.0053	Rodoanel Oeste
DERSA	0032199-48-2002.8.26.0053	Rodoanel Oeste
PETROBRAS	0430719-67.2015.8.19.0001	REFAP

**CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA**

1 PARTES

PROMITENTE VENDEDORA:

1.1 UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.º 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, CEP 40.295-130, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seus Diretores: JOÃO DE TEIVE E ARGOLO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, e LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 86624016, emitida pela SSP/BA, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 182.810.995-04, ambos com endereço comercial no mesmo local acima especificado, adiante denominada "**PROMITENTE VENDEDORA**";

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

1.2 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A, empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI nº. RG 10905831 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 063.586.106-27; e RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI nº. RG 8.675.449 SSP/MG SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº. 048.134.826-35, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG e com escritório no endereço acima; adiante denominada "**PROMISSÁRIA COMPRADORA**"; e

INTERVENIENTE:

1.3 PATRIMONIAL VOLGA LTDA., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, CEP n. 41.940-660, inscrita no CNPJ/MF sob no 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu Diretor FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de identidade RG n.º 7299089, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 037.741.397-68, com endereço comercial no município de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, n.º 384, Chácara Santo Antônio, CEP 04.726-170, doravante denominada **INTERVENIENTE**;

PROMITENTE VENDEDORA e PROMISSÁRIA COMPRADORA doravante denominados, em conjunto, "**Partes**" e, isoladamente, "**Parte**";

Têm entre si justo e contratado o presente "Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda" ("**Contrato**"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara-se neste ato proprietária e legítima possuidora do Imóvel situado no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Professor Plínio Garcez de Sena, s/n, Mussurunga, com 348.438,37 m² (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e oito, virgula trinta e sete metros quadrados) de extensão, objeto da matrícula 62.122 ("Matrícula"), do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital ("2º Ofício"), lançado no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o n. 477.140-0, cujos limites e confrontações se acham devidamente descritos e caracterizados na respectiva Matrícula e, também, no levantamento constante do ANEXO I, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento (a "Colina Leste").

2.1.1 As partes definem a porção de terras, medindo 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), a ser desmembrada do imóvel acima descrito, constituída por parte da Colina Leste, cujas dimensões e limites se encontram descritas no levantamento constante do ANEXO II, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento, passando a referida porção a ser o objeto deste Contrato e doravante denominada, para todos os efeitos de "Imóvel".

2.1.1.1 O desmembramento aqui mencionado deverá ser providenciado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, junto ao cadastro imobiliário municipal e na Matrícula, passando o Imóvel a constituir objeto de nova (s) matrícula (s), no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias, contados da data de efetivação do pagamento da parcela do preço prevista na alínea "a.1.2", do item 4.1, do presente instrumento, ou da data de expiração do prazo de rescisão previsto no item 8.1 infra, prevalecendo o marco inicial que primeiro vir a ocorrer, admitida uma tolerância de até 30 (trinta) dias no cumprimento desta obrigação, sob a pena de incidir as penalidades previstas no item 5.2.2 abaixo.

2.1.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **INTERVENIENTE** se comprometem a, no prazo de 09 (nove) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento, proceder, junto ao Município de Salvador, ao cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso registrado no REG 14 e retiratificado no Av-16 da Matrícula, com a respectiva averbação do referido cancelamento junto ao 2º Ofício. Em lugar do cancelamento, poderá ser averbada a declaração conjunta (**PROMITENTE VENDEDORA**, **INTERVENIENTE** e Município) da perda de eficácia do mencionado Termo junto ao 2º Ofício.

2.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara ainda, sob as responsabilidades civil e penal, que: a) com exceção das Sociedades em Conta de Participação celebradas com investidores, as quais, contudo, não envolvem o Imóvel ou a Colina Leste, não é sócia ou detém participações em quaisquer sociedades em qualquer estado do país; b) que, nesta data, com exceção da Ação nº 0156026-03.2012.8.26.0100 (583.00.2012.156026-0), em curso na 21ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo



Handwritten initials and a signature.

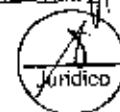
SP e de reclamações trabalhistas, não responde a nenhuma outra ação, de qualquer natureza, seja real ou pessoal, especialmente reipersecutória; e c) que, nesta data, o Imóvel retro citado (**Colina Leste**) encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais ou pessoais, judiciais ou extrajudiciais, hipoteca legal ou convencional, arresto, sequestro ou penhora, foro ou pensão, desapropriação, locação, comodato, impedimentos ambientais e passivos tributários, taxas, multas e acessórios devidos e cobrados até a presente data, salvo, exclusivamente a hipoteca mencionada no item 2.2.2 infra e os débitos de IPTU e TRSD, dentre os quais os referentes aos anos de 2011, 2013 e 2014 já foram objetos de parcelamento. A respeito das ações acima excepcionadas, a **PROMITENTE VENDEDORA** declara que as mesmas não têm por objeto a propriedade ou a posse da **Colina Leste**, bem como possuir ativos remanescentes em valores suficientes para assegurar o cumprimento de eventuais condenações que venha a sofrer.

2.2.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara expressamente e por fim, sob as penas da lei, que sobre o Imóvel descrito acima (**Colina Leste**): a) não conhece a existência de quaisquer projetos de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária objetivando-o total ou parcialmente; b) não conhece a existência de processos de tombamento iniciados, ou definitivos que o objetive total ou parcialmente e desconhece que o mesmo se localize em área que a legislação vigente caracteriza como entorno de outro bem tombado; c) encontra-se subordinado a restrições ambientais e não conhece a existência de passivo ambiental sobre o mesmo; d) não abrigou a qualquer tempo atividades que possam considerá-lo suspeito de contaminação, ou que possam representar risco a qualquer usuário, ao meio ambiente e/ou à saúde pública, tais como aterro sanitário, depósitos de materiais radioativos, áreas de manuseio ou liberação de produtos químicos, tóxicos e gases, depósitos de materiais provenientes de indústria química, cemitérios, atividades de mineração, hospitais e postos de combustíveis.

2.2.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** declara incidir sobre a **Colina Leste** exclusivamente a hipoteca, em primeiro grau, em favor da **PLANNER TRUSTEE DTVM LTDA.**, por força de Escritura de Hipoteca a ser registrada na Matrícula, obrigando-se a, quando do desmembramento previsto no item 2.1.1 supra, obter a autorização escrita para o desmembramento, bem como para baixa e cancelamento da aludida hipoteca em relação ao Imóvel (apenas), a ser averbada na Matrícula dentro do prazo ali previsto, sob a pena de incorrer nas mesmas penalidades ali também cominadas.

2.3

Considerando que a **PROMISSARIA COMPRADORA** entende ser possível a incorporação e construção de um empreendimento imobiliário composto de, aproximadamente, 2.160 (dois mil, cento e sessenta) unidades habitacionais sobre o Imóvel acima ("**Empreendimento**"), a mesma desenvolverá um estudo de projeto arquitetônico.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

- 2.4 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** levará, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, este estudo inicial para aprovação pela municipalidade e demais órgãos competentes, diligenciando quanto à concepção do produto imobiliário respectivo, com a finalidade de construir edificações para fins residenciais, constituídas por unidades autônomas.

3 OBJETO

- 3.1 Constitui objeto do presente Contrato a promessa de compra e venda do Imóvel citado no item 2.1.1 supra e descrito no ANEXO II, com seus pertences e benfeitorias, sendo que, pelo presente Contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a vendê-lo, e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** compromete-se a comprá-lo, mediante as cláusulas e condições a seguir estipuladas.

4 VALOR E CONDIÇÕES

- 4.1 O preço do presente negócio é de **R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais)**, a serem pagos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA** da forma abaixo descrita:

- a) Sinal, no valor total de **R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais)**, devidamente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo (“**IPCA**”), apurada a partir da data de assinatura do presente instrumento e até o efetivo pagamento, a serem pagos da seguinte forma:

a.1.) diretamente à Prefeitura Municipal de Salvador, por ordem e conta da **PROMITENTE VENDEDORA**, e exclusivamente para quitação do IPTU e taxas da Colina Leste em atraso, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará: a.1.1) até **R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, em 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, no valor correspondente às parcelas do Plano de Parcelamento Incentivado – PPI, já aderido pela **PROMITENTE VENDEDORA** (relativo aos exercícios de 2011, 2013 e 2014), e do Parcelamento simples (relativo ao exercício de 2015), que vier a ser realizado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, que se vencerem a partir da assinatura deste Contrato, no valor máximo mensal total de **R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais)**, nas mesmas datas de vencimento estipuladas pela Prefeitura Municipal de Salvador, observado, todavia, o disposto nos itens 4.1.1 e 4.1.2 abaixo (“**Valores Prestações PPI**”); e a.1.2) em 10 (dez) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará o valor suficiente para a quitação integral do IPTU e das taxas em atraso, exclusivamente com relação à área do Imóvel prometido à venda (**Valor Quitação IPTU**), limitado, todavia, ao valor total do sinal corrigido nos termos do presente contrato, deduzido o valor total pago a título das parcelas indicadas na alínea “a.1.1” supra;

a.2.) a diferença entre o valor total do sinal previsto na alínea “a” supra (devidamente corrigido na forma ali prevista) e a soma dos **Valores Prestações PPI** (atualizados pelo **IPCA** a partir da data de cada respectivo pagamento realizado) com o **Valor Quitação IPTU** (atualizado pelo **IPCA** a partir da data do respectivo pagamento realizado), se houver, será paga pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**



por conta e ordem da **PROMITENTE VENDEDORA**, às empresas **SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP** e **EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP**, para fins de quitação ou amortização, conforme o caso, da comissão de corretagem devida por esta última nos termos da cláusula 7.7. O pagamento deverá se dar em 05 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas, a serem depositadas nas contas bancárias abaixo indicadas (v. Item 4.2.1), na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas, sendo a primeira com vencimento no prazo de 11 (onze) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento; e, as demais, no mesmo dia dos 4 (quatro) meses subsequentes, estando o valor de cada referida parcela limitado a R\$ 272.000,00 (duzentos e setenta e dois mil reais);

a.3.) após o pagamento das parcelas previstas na alínea "a.2.", se ainda remanescer algum saldo para totalizar a quitação do valor global do sinal aludido na alínea "a", devidamente atualizado, o mesmo deverá ser pago à **PROMITENTE VENDEDORA** em uma única parcela (na forma prevista no item 4.2), com vencimento no prazo de 10 (dez) dias, contados da data de pagamento da última parcela prevista na alínea "a.2" supra;

b) Saldo do preço, no valor total de R\$ 28.900.000,00 (vinte e oito milhões e novecentos mil reais), a ser pago, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em 07 (sete) parcelas iguais, trimestrais e sucessivas, no valor, cada uma, de R\$ 4.128.571,43 (quatro milhões, cento e vinte e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos), corrigidas pela variação do IPCA apurada entre a data de assinatura do presente instrumento e a data de cada respectivo pagamento, vencendo a primeira delas no prazo de 27 (vinte e sete) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento. A exigibilidade das 7 (sete) parcelas aqui previstas estará suspensa até a outorga da escritura prevista no item 5.2 infra. No ato da outorga da referida escritura, as parcelas do preço aqui mencionadas, cujos vencimentos já tenham transcorrido, deverão ser pagas de uma só vez, sem qualquer acréscimo, salvo a atualização monetária tal como prevista neste contrato (IPCA).

4.1.1 A exigibilidade do pagamento de todas as parcelas do sinal está condicionada ao implemento conjunto das seguintes condições: I – a aprovação, pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dos documentos relacionados na cláusula 7.6 abaixo ("Aprovação Documental"), seguindo o quanto disposto no subitem 7.6.5 e seguintes; e II – o cumprimento integral, pela **PROMITENTE VENDEDORA**, da constituição regular, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, da garantia prevista no item 8.2.3 abaixo. Ainda que não implementadas as respectivas condições, a suspensão da exigibilidade acima prevista deixará, automaticamente, de produzir efeitos, no ato da outorga da escritura pública de compra e venda aludida na cláusula 5.2, na forma e no prazo ali previstos. Assim, no ato da outorga da referida escritura, já estando cumprida a obrigação prevista no item 2.1.1.1, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá pagar diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, em moeda corrente, as parcelas do preço vencidas, cuja exigibilidade se encontrava suspensa até então.



4.1.1.1 Uma vez satisfeita a condição prevista no inciso I, do item 4.1.1 (Aprovação Documental), ainda estando pendente o implemento da condição indicada no inciso II (constituição de garantia), as parcelas do sinal cuja exigibilidade esteja suspensa por força do ali disposto deixarão de ser atualizadas monetariamente pelo IPCA, a partir desta data, passando a ser corrigidas pelo CDI (Certificado de Depósito Interbancário), até a data da respectiva quitação de cada uma delas.

4.1.2 Efetivando-se o implemento de todas condições previstas no item 4.1.1 em momento posterior ao vencimento aqui estabelecido para qualquer das parcelas do sinal, deverá a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** efetuar o pagamento à própria **PROMITENTE VENDEDORA** (na forma prevista no item 4.2), de uma só vez, de todas as parcelas do sinal cujos vencimentos já tenham transcorrido, desde que esta última esteja adimplente com as prestações do PPI, o fazendo no prazo de 10 (dez) dias, contados da data do implemento da última das referidas condições, sem qualquer acréscimo, salvo a atualização monetária tal como prevista neste contrato. A partir da data do implemento da última das condições previstas no item 4.1.1 supra, as parcelas vincendas do sinal deverão ser pagas da forma indicada no item 4.1, valendo os comprovantes de pagamento realizados, respectivamente, ao Município, à SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e à EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EP, como prova de quitação irrevogável e irretroatável.

4.1.3 As partes têm ciência e reconhecem que o pagamento das parcelas do Valor Quitação IPTU e do Valor Prestações PPI é condição essencial à possibilidade de desmembramento e posterior transferência do Imóvel, devendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** após implementadas as condições previstas no item 4.1.1 e dentro dos limites previstos nas alíneas "a.1.1" e "a.1.2", do item 4.1, efetuar os pagamentos dentro dos respectivos vencimentos, sendo certo que a mora ou o inadimplemento de qualquer das parcelas do PPI ou do Valor Quitação IPTU, desde que não regularizada tempestivamente, poderá ensejar o atraso na realização do referido desmembramento, importando em infração contratual.

4.2 As parcelas do preço aqui previstas para serem pagas diretamente à **PROMITENTE VENDEDORA** deverão, por conta e ordem desta, ser satisfeitas através de depósito bancário ou TED em conta de titularidade da sua controladora (UTC PARTICIPAÇÕES S/A – CNPJ N 02.264.892/0001-91) a seguir informada, valendo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de pagamento, desde que tenha ocorrido a efetiva disponibilização do respectivo recurso financeiro:

Banco	Agência	Conta corrente
237	2372-8	9910-4

4.2.1 As parcelas do preço a serem pagas às empresas SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP por



força da alínea "a.2", do item 4.1 supra, deverão ser pagas através de depósitos bancários ou TED, devidamente atualizadas com base na variação do IPCA, em conta de suas respectivas titularidades a seguir informadas, valendo os comprovantes de depósito ou transferência como recibos de pagamento, desde que tenha ocorrido a efetiva disponibilização do respectivo recurso financeiro:

Banco	Agência	Conta corrente	Titular	Percentual da Parcela
341	8499	97631-7	SEED	50%

Banco	Agência	Conta corrente	Titular	Percentual da Parcela
399	01913	0001842-37	EVEREST	50%

4.2.2. A PROMITENTE VENDEDORA poderá indicar, por correspondência escrita a ser entregue até 15 (quinze) dias antes do vencimento de qualquer parcela a ser recebida pela mesma, uma outra conta corrente sua ou de sua controladora, para os fins previstos no item 4.2 supra, sendo certo que, na hipótese de cessão do crédito a terceiros, deverá proceder conforme previsto nos itens 10.5, 10.5.1 e 10.5.2 abaixo.

4.3 O atraso superior a 05 (cinco) dias no pagamento das parcelas do preço do Imóvel acarretará, sobre o valor devido devidamente atualizado com base na variação do IPCA ou do CDI, conforme o caso, a aplicação de multa 2% (dois por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, estes últimos contados proporcionalmente dia a dia. No que tange às parcelas do preço a serem pagas diretamente ao Município, havendo atraso, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá arcar, às suas expensas, com os encargos moratórios incidentes.

4.4 Este contrato estará resolvido, de pleno direito e de forma automática, se a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não pagar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da respectiva notificação a lhe ser dirigida pela **PROMITENTE VENDEDORA**, qualquer das parcelas do preço que esteja em atraso, devidamente acrescidas dos encargos de mora pactuados no item 4.3.

4.4.1 Na hipótese da cláusula 4.4, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá pagar, à **PROMITENTE VENDEDORA**, a multa compensatória, desde já pré-fixada em 5% (cinco por cento) do valor global do contrato, devidamente corrigida monetariamente, a partir desta data, com base na variação do IPCA. Na hipótese do total dos valores até então pagos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** à **PROMITENTE VENDEDORA**, em razão do preço, ser inferior ao valor da multa, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** pagará a diferença em até 30 (trinta) dias contados da data da resolução; sendo superior, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará a diferença à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, no mesmo prazo. A incidência da multa aqui estabelecida exclui a aplicação da penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

4.4.2 Na forma do disposto no art. 475 do Código Civil Brasileiro, alternativamente à resolução, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá preferir exigir o cumprimento integral do Contrato e ver-se indenizada pelas perdas e danos comprovadamente resultantes do inadimplemento da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, observado o disposto no item 7.8 abaixo.

4.5 As penalidades previstas acima não serão aplicadas no caso de pagamento suspenso por motivos atribuíveis à **PROMITENTE VENDEDORA**.

5 **POSSE E ESCRITURA**

5.1 A **PROMISSÁRIA COMPRADORA** será imitada na posse do Imóvel objeto do presente instrumento contra a lavratura da escritura aludida no item 5.2, devendo o Imóvel estar desocupado, na forma abaixo. No entanto, a **PROMITENTE VENDEDORA** permite, expressamente, desde já, o acesso da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ao Imóvel com vistas à realização dos trabalhos de prospecção, projetos, levantamentos topográficos, sondagens do solo do terreno e medições. Ressalvado, exclusivamente, o disposto no item 7.1.1 abaixo, fica a **PROMITENTE VENDEDORA** responsável por todas e quaisquer despesas, tributos, taxa ou notificações da Prefeitura Municipal até entrega definitiva da posse do Imóvel, desde que não tenham sido originados por culpa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

5.1.1 Caso o Imóvel não se encontre livre de coisas, desocupado de pessoas, e livre de usufruto, ou quaisquer outros óbices no prazo acima estipulado, a **PROMITENTE VENDEDORA** será a responsável pela respectiva desocupação, arcando nesse caso com os custos decorrentes desta, com todas as contas e tributos incidentes sobre o Imóvel até a desocupação, bem como com quaisquer custos e responsabilidades decorrentes de eventuais medidas judiciais relativas à posse ou de reivindicação da propriedade perante terceiros.

5.1.2 Ocorrendo o disposto no item anterior, a **PROMITENTE VENDEDORA** arcará ainda com o pagamento, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, da multa compensatória diária equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) do valor do presente Contrato, desde a data do inadimplemento e até a efetiva desocupação, limitada, todavia, a 2% (dois por cento) do valor total do presente Contrato, sendo que quaisquer pagamentos oriundos do presente Contrato ficarão suspensos até a efetiva desocupação, podendo ser aplicados, a critério da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, os termos previstos na Cláusula "Condições Resolutivas". Preferindo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a resolução do Contrato, não será aplicada a multa prevista neste subitem 5.1.2, incidindo apenas a penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento.

5.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** outorgará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a escritura pública definitiva de venda e compra a ser lavrada em Cartório de escolha da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, situado na comarca de Salvador, Bahia, mediante notificação a lhe ser dirigida pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.



observado o disposto no item 5.2.1 abaixo, sendo que nela constará que o pagamento do saldo do preço se dará em valor equivalente, representado por nota promissória emitida e recebida em caráter "pro soluto", outorgando sua quitação, conforme previsto no subitem 5.2.3.

5.2.1 Deverão ser cumpridos os seguintes prazos:

I - Expirado o prazo de rescisão unilateral previsto no item 8.1 infra e não exercida esta, estando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** adimplente com as parcelas do preço, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá cumprir as obrigações previstas nos Itens 2.1.1.1 e 2.2.2 nos prazos ali previstos;

II - A partir da data de efetivação do desmembramento e baixa de hipoteca previstos nos itens 2.1.1.1 e 2.2.2 (caracterizada com a expedição da respectiva certidão), a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, a certidão positiva de propriedade e negativa de ônus da nova matrícula do Imóvel, bem como todos os demais documentos exigíveis pela legislação para a outorga da escritura definitiva de compra e venda;


III - Apresentados os documentos aludidos no inciso II, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias: (a) providenciar a lavratura da escritura; e (b) comunicar à **PROMITENTE VENDEDORA** acerca da lavratura para fins de assinaturas;

IV - Uma vez comunicada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** acerca da lavratura da escritura pública de compra e venda, as Partes terão o prazo de 10 (dez) dias, para, através de seus representantes legais, providenciarem, a sua assinatura, sendo que a assinatura pela **PROMITENTE VENDEDORA** dependerá da entrega da CARTA DE FIANÇA BANCÁRIA aludida no item 6 abaixo e do concomitante pagamento das parcelas do preço vencidas até então, ainda que sua exigibilidade esteja suspensa.

5.2.2 O descumprimento, por qualquer das partes, de qualquer das obrigações e prazos previstos no item 5.2.1 supra configurará infração contratual, sujeita à aplicação da multa compensatória diária, devida desde o inadimplemento até a data da regularização efetiva, de valor equivalente a 0,03% (três centésimos por cento), até o limite de 3% (três por cento), calculada sobre o preço global acordado no presente instrumento, sem prejuízo de, alternativamente, promover a parte inocente, ao seu exclusivo critério, a resolução do contrato, na forma prevista no item 8.3 abaixo. Preferindo a parte inocente a resolução do Contrato, não será aplicada a multa prevista neste subitem 5.2.2, incidindo apenas a penalidade prevista na alínea "c", do item 8.3, do presente instrumento, bem como, em qualquer hipótese, assegurada a obrigação de restituição estabelecida na alínea "b", do mesmo dispositivo. As cominações aqui dispostas também serão aplicáveis nas hipóteses em que a transferência do bem em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** não for consumada por qualquer ordem judicial, seja de





penhora, arresto, bloqueio de bens, falência, recuperação judicial ou quaisquer outras restrições que venham a afetar a disponibilidade da PROMITENTE VENDEDORA sobre o imóvel.

5.2.3 No momento da outorga da escritura definitiva de venda do imóvel em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o presente instrumento converter-se-á em dois outros, a saber:

- a) objetivando o terreno: escritura pública de compra e venda, com preço quitado;
- b) objetivando o pagamento do saldo do preço: escritura pública de confissão de dívida.

5.2.4 Concomitantemente, objetivando o pagamento do saldo do preço em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** promoverá a novação da obrigação contida na escritura de compra e venda, outorgando escritura pública em que se confessará devedora da quantia representada na aludida nota promissória, a qual será no mesmo ato resgatada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, transcrevendo na referida escritura, as condições descritas neste instrumento. A escritura pública de confissão de dívida não será levada a registro pelas partes na matrícula do imóvel.

5.2.5 Na hipótese de vir a ser constituída a garantia prevista no inciso I, do item 8.2.3 infra, resta estabelecido que a transferência do domínio do Imóvel se dará por meio de outorga das escrituras públicas correspondentes à porção ali delimitada e à porção remanescente do Imóvel, aplicando-se o disposto nos subitens antecedentes, com as necessárias adequações.

5.3 O atraso na outorga de quaisquer das escrituras por motivo atribuível à **PROMITENTE VENDEDORA** ensejará o pagamento de multa diária prevista no item 5.2.2, em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem prejuízo da suspensão do pagamento das parcelas do preço acima previstas ou da resolução do presente Contrato (na forma do item 8.3), a critério da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

5.4 Sem prejuízo do disposto acima, a inadimplência da **PROMITENTE VENDEDORA**, consistente na recusa à outorga da escritura definitiva de que trata esta cláusula, dará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o direito de pedir a adjudicação compulsória do Imóvel, na forma da lei, desde que esteja adimplente com as suas obrigações previstas no presente instrumento e apresente a garantia prevista no item 6 abaixo.

5.5 Na hipótese de dissolução, fusão, cisão ou qualquer outra transformação societária que acarrete a extinção da personalidade jurídica da **PROMITENTE VENDEDORA**, assim como de sua insolvência, ficam, desde logo, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, seus beneficiários ou sucessores autorizados a se habilitarem no respectivo processo e requererem junto ao cartório e/ou Juízo competentes, carta de adjudicação expedida a seu favor, relativamente ao Imóvel objeto da presente.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

5.6 A **PROMITENTE VENDEDORA** tem ciência e concorda que independentemente de celebração de aditivo, a critério exclusivo da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a escritura definitiva de compra e venda poderá ser outorgada em favor de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE controlada diretamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, subsistindo, em qualquer hipótese, a sua responsabilidade pelo pagamento das parcelas do preço e apresentação da garantia aqui previstas.

6 DA GARANTIA

6.1 Para fins de outorga de escritura definitiva de compra e venda antes de integralmente quitado o preço do Imóvel, como garantia do fiel cumprimento da obrigação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumida neste Contrato de pagar o preço global ajustado, acrescidos dos encargos decorrentes da mora, à exemplo de atualização monetária, multa, juros, custas e emolumentos judiciais, bem como ônus sucumbenciais, quando efetivamente devidos, esta contratará, às suas exclusivas expensas, uma carta de fiança bancária, em favor da **PROMITENTE VENDEDORA**, no valor do saldo remanescente do preço do Imóvel. A carta de fiança deverá ser entregue à **PROMITENTE VENDEDORA** no ato da celebração da escritura pública de compra e venda, sendo certo que a sua não apresentação ensejará a incidência da multa pactuada no item 5.2.2.

6.2 A garantia deverá ser contratada junto à uma instituição financeira de primeira linha, a ser escolhida pela **PROMITENTE VENDEDORA** dentre as 3 (três) a lhe serem indicadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. A garantia deverá ser anualmente renovada, por iguais e sucessivos períodos de 12 (doze) meses, até o cumprimento integral das obrigações assumidas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. A renovação da garantia deverá se dar tomando-se por referência o valor do saldo do preço devido na época, (descontando-se, assim, o que já houver sido pago), mais encargos aludidos na parte final do item 6.1, devendo ser providenciada, anualmente, até 30 (trinta) dias antes do vencimento da fiança em vigor, sob a pena de vencimento antecipado de todas as parcelas vincendas do preço.

6.3 A carta de fiança deverá atender às seguintes condições mínimas:

(i) ser emitida com renúncia expressa ao benefício de ordem e aos demais benefícios referidos nos artigos 827, 834, 835, 837, 838 e 839 da lei nº 10.406/02, desde que eventuais alterações de valores e/ou prazo da fiança sejam formalizados apenas por meio de aditamento com a expressa anuência do fiador; e

(iii) estabelecer a obrigação incondicional da Emissora de pagar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, as requisições de pagamentos que lhe forem enviadas em virtude do eventual inadimplemento de qualquer das parcelas do preço, ou do saldo global remanescente na hipótese de vencimento antecipado, em ambos os casos, acrescidos dos encargos moratórios aludidos na parte final do item 6.1.



- 6.4 A eventual execução da garantia e recebimento integral dos valores devidos, inclusive dos encargos moratórios aludidos na parte final do item 6.1, promoverá a extinção das obrigações do presente Contrato, nada mais sendo devido à **PROMITENTE VENDEDORA**, inclusive multas, indenizações ou quaisquer outras prestações decorrentes do mesmo fato que gerou a execução da garantia.

7 RESPONSABILIDADES DAS PARTES

- 7.1 Todos os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre o Imóvel objeto da presente transação e tenham fatos geradores anteriores à imissão da posse da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, serão de responsabilidade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**. Os tributos, multas e demais despesas de qualquer natureza que recaiam sobre o Imóvel objeto da presente transação e tenham fatos geradores da data de imissão na posse em diante correrão por conta da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

- 7.1.1 Ressaiva-se, que, a partir da assinatura do presente instrumento, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** passará a concorrer com a **PROMITENTE VENDEDORA**, proporcionalmente à área correspondente ao Imóvel (em relação à toda área da Colina Leste e dos demais imóveis circunvizinhos pertencentes à **PROMITENTE VENDEDORA**), com o valor correspondente às despesas mensais pertinentes à vigilância da área e anuais relativas à manutenção da área, limitada, a contribuição mensal, ao montante de R\$ 5.586,80 (cinco mil, quinhentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos) por mês; e, a contribuição anual, a R\$ 21.500,00 (vinte e um mil e quinhentos reais) por ano. As contribuições mensais e anuais ora estabelecidas serão reajustadas anualmente com base nos reajustes normativos concedidos aos trabalhadores da categoria dos vigilantes e não atribuem à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** qualquer responsabilidade pela guarda e vigilância do Imóvel, que permanecerá sendo integralmente da **PROMITENTE VENDEDORA**. Além dos valores acima especificados, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** ressarcirá à **PROMITENTE VENDEDORA**, nos 30 (trinta) dias subsequentes ao da apresentação da garantia específica adiante prevista ("GARANTIA RESSARCIMENTO"), os valores nominais pagos relativos ao IPTU, proporcionalmente à área do **IMÓVEL**, dos exercícios a partir de 2016, acrescidos de correção monetária (pelo IPCA), cujos vencimentos sejam anteriores à data da referida apresentação, excluídos os encargos moratórios, caso cobrados. A partir da data de apresentação da **GARANTIA RESSARCIMENTO**, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá ressarcir à **PROMITENTE VENDEDORA** as despesas vincendas de IPTU proporcionalmente à área do **IMÓVEL**, em até 10 (dez) dias da data de apresentação do respectivo comprovante de pagamento. Todas as obrigações previstas neste item 7.1.1 estão sujeitas às mesmas hipóteses e condições de suspensão de exigibilidade previstas no presente instrumento para as parcelas do preço, ressalvando que a garantia a ser apresentada, neste caso, será apenas a GARANTIA RESSARCIMENTO.



7.1.2 Independente da declaração assumida neste instrumento pela **PROMITENTE VENDEDORA** quanto à inexistência de ônus ou gravames sobre o Imóvel, responderá a **PROMITENTE VENDEDORA** perante a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** por quaisquer obrigações que venham a ser atribuídas ou suportadas por esta última e que decorram de fatos ou atos anteriores à imissão na posse da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. Entende-se por obrigação anterior à imissão na posse toda aquela que tenha por causa atos ou fatos até então ocorridos ou que tenham se iniciado até esse momento, mesmo que vençam e/ou tenham exigibilidade posterior. A responsabilidade da **PROMITENTE VENDEDORA** prevista acima abrange todas e quaisquer obrigações perante terceiros, inclusive as de caráter pessoal, as tributárias, trabalhistas, ambientais, previdenciárias e as relativas aos demais encargos sociais, taxas e multas de qualquer natureza.

7.2 As despesas necessárias à completa efetivação deste negócio, no que se refere à transferência e registro do Imóvel descrito no item 2.1.1, tais como custos ligados à escritura, registro, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. Na hipótese da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** indicar um terceiro para a outorga da escritura, deverá a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** assumir os impostos de transmissão decorrentes e demais custos necessários, caso incidentes, conforme previsto na legislação em vigor.

7.3 Pelo presente instrumento, a **PROMITENTE VENDEDORA** outorga poderes à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** para que esta a represente como proprietária do Imóvel, visando exclusivamente a aprovação do projeto arquitetônico e complementares, bem como obtenção de licenças, podendo para tanto assinar o que preciso for junto à Prefeitura Municipal e outros órgãos, secretarias, autarquias e concessionárias de serviços públicos e praticar os atos que forem necessários a tais finalidades, desde que não crie qualquer ônus para a **PROMITENTE VENDEDORA**. A **PROMITENTE VENDEDORA** se compromete, desde já, caso necessário, a outorgar procuração específica para a finalidade prevista nesta cláusula, seja por instrumento público ou particular, bem como a assinar os documentos necessários ao presente fim, em caso de exigência dos órgãos acima referidos.

7.3.1 Ocorrendo a assinatura dos projetos em nome da **PROMITENTE VENDEDORA**, esta cederá automaticamente à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, sem quaisquer ônus, os eventuais direitos que detiver sobre os projetos apresentados, podendo a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deles livremente dispor.

7.4 Todo e qualquer encargo ou multa decorrente de demolições realizadas anteriormente à imissão na posse pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** será de responsabilidade exclusiva da **PROMITENTE VENDEDORA**.

7.4.1 A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a assinar autorização para a demolição das construções eventualmente existentes no Imóvel. Se for exigido pelas autoridades competentes, a **PROMITENTE VENDEDORA** se



obriga a apresentar toda a documentação necessária para o requerimento da licença e para a execução da demolição, especialmente Certidão Negativa de Débito do INSS, comprometendo-se ainda, a assinar o requerimento, caso haja necessidade.

7.5 A **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a entregar o Imóvel objeto deste Contrato livre de pessoas, resíduos de qualquer natureza, lixo doméstico ou entulho, sob pena de ter que reembolsar a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** as despesas que esta suportar para tanto, além do pagamento das multas e encargos que porventura forem devidos em virtude de tais circunstâncias, respeitado ainda o disposto na Cláusula "Posse e Escritura". As Partes deverão conjuntamente vistoriar o Imóvel na data da imissão na posse do Imóvel por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, e celebrar o pertinente Laudo de Vistoria, atestando, conforme aplicável, a constatação de inexistência, no Imóvel, de pessoas, resíduos, lixo e entulho.

7.6 A **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a apresentar, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da presente data, para análise e aprovação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os documentos abaixo indicados, em via original ou cópia autêntica, com prazo de validade de 30 (trinta) dias, salvo se houver outro expressamente declarado:

7.6.1 Da Colina Leste:

- a) Matrícula atualizada;
- b) Certidão de propriedade com negativa de ônus (excetuando-se, exclusivamente, aquele indicado no item 2.2.2 supra), devendo a propriedade estar registrada em nome exclusivamente da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) Cópia autenticada do título aquisitivo do domínio pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) Certidão Vintenária;
- e) Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, Taxas e Multas Municipais;
- f) Guia/carnê de IPTU do exercício em curso; e
- g) Último comprovante de pagamento de despesas de água, luz e gás e/ou comprovante de desligamento (se houver), bem como demonstrativo de não haver débitos perante as respectivas concessionárias (se houver ligação).

7.6.1.1) Da Colina Sul:

- a) Matrícula atualizada;
- b) Certidão de propriedade com negativa de ônus (excetuando-se, exclusivamente, aquele indicado no item 2.2.2 supra), devendo a propriedade estar registrada em nome exclusivamente da **PROMITENTE VENDEDORA**;
- c) Cópia autenticada do título aquisitivo do domínio pela **PROMITENTE VENDEDORA**;
- d) Certidão Vintenária;
- e) Certidão de Débitos de Tributos Imobiliários, Taxas e Multas Municipais; e



f) Guia/carnê de IPTU do exercício em curso.

7.6.2 Dos Proprietários:

7.6.2.1 DA PROMITENTE VENDEDORA:

- a) CNPJ;
- b) Estatuto social e última alteração;
- c) Ata de eleição de Diretores e de autorização para a realização do presente negócio caso a Diretoria não disponha de poderes estatutários suficientes para a celebração deste negócio;
- d) Certidão de Breve Relato da Junta Comercial;
- e) Certidão de ações e execuções cíveis, fiscais e criminais da Justiça Federal;
- f) Certidão de ações cíveis, criminais, executivos fiscais, falência e concordata da Justiça Estadual;
- g) Certidão de todos os cartórios distribuidores de protestos;
- h) Certidão do distribuidor trabalhista;
- i) Certidão negativa da Receita Federal, conjunta de Dívida Ativa da União e Tributos e Contribuições Federais – em caso de certidão positiva com efeito de negativa, apresentar o competente demonstrativo dos débitos existentes e as razões da suspensão de sua exigibilidade;
- j) Certidão de débitos da Fazenda Pública Estadual ou apresentar declaração de que não é contribuinte;
- k) Certidão de débitos da Fazenda Pública Municipal ou apresentar declaração de que não é contribuinte;
- l) CND/INSS; e
- m) CRF/FGTS;
- n) Documentação relativa aos seus acionistas e diretores, conforme a relação contida nas alíneas "a" a "m" supra.

7.6.2.2 Do PROPRIETÁRIO ANTERIOR DO IMÓVEL (PATRIMONIAL VOLGA LTDA.):

- a) Certidão de executivos fiscais da Justiça Federal;
- b) Certidão de ações cíveis, criminais e executivos fiscais da Justiça Estadual;
- c) Certidão do distribuidor trabalhistas; e
- d) Certidão da Junta Comercial atestando não ser sócio ou ter participação societária em outras empresas ou caso sejam, deverão apresentar os documentos, relativamente às empresas (certidão de executivos fiscais da Justiça Federal; certidão de ações cíveis e executivos fiscais da Justiça Estadual; e certidão do distribuidor trabalhista).

7.6.3 Os documentos relativos à PROMITENTE VENDEDORA, seus diretores e acionistas, bem como dos proprietários anteriores, deverão ser solicitados junto aos distribuidores da comarca da situação do Imóvel e do respectivo domicílio.



- 7.6.4** Na hipótese de alguma certidão se apresentar positiva, a **PROMITENTE VENDEDORA**, caso solicitada pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, nos termos do subitem 7.6.6, deverá apresentar a respectiva certidão esdarecedora ("certidão de fatos" ou "certidão de objeto e pé"), emitidas pela secretaria da vara ou órgão competente e que ateste o objeto, valor envolvido, partes, fase processual, andamento, e descrição do bem penhorado, se houver.
- 7.6.5** Recebida a documentação integral, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá analisá-la, sendo-lhe concedido o prazo peremptório de 30 (trinta) dias, contado do recebimento do último documento apresentado, para declarar, ou não, a **Aprovação Documental**, ou solicitar documentos adicionais na forma do subitem 7.6.6. A ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita e automática **Aprovação Documental**.
- 7.6.6** Fica assegurado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, dentro do prazo de 30 (trinta) dias para análise, tal como aludido no subitem 7.6.5, o direito de solicitar documentos adicionais visando esclarecer eventuais dúvidas ou apontamentos apresentados em qualquer das certidões ou documentos acima listados, sendo certo que, a ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita renúncia ao direito de solicitação de documentos adicionais.
- 7.6.7** Solicitados documentos adicionais, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** terá o prazo adicional e peremptório de 15 (quinze) dias contados do recebimento do último destes, para declarar, ou não, a **Aprovação Documental**, sendo certo que, a ausência de manifestação da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, em tal prazo, importará na tácita e automática **Aprovação Documental**.
- 7.6.8** Caso não seja apresentada a totalidade dos citados documentos, ou qualquer deles aponte a existência de irregularidade, discordância, débito ou medida que coloque em risco a segurança do presente negócio, ficará facultado à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, a seu critério, mediante notificação à **PROMITENTE VENDEDORA**, resiliir a presente avença, nos termos do item 8.1, aplicando-se o disposto no item 8.2.

7.7

A remuneração devida em virtude da concretização do presente negócio será paga às empresas a seguir qualificadas ("Corretoras"), no valor abaixo indicado (item 7.7.1), à razão de 50% (cinquenta por cento) para cada uma delas: (i) SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, empresa sediada no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, n.466 cj. 2104, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 10.683.953/0001-55, neste ato representada por Ilian Szniter Glezer, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 20.455.957, emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 270.205.538-93, com endereço comercial indicado acima, e a (ii) EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP, empresa sediada no município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Haddock Lobo, n.1.170 cj. 71, inscrita no CNPJ/MF sob o n.



19.509.526/0001-20, neste ato representada por Roberto Antonio Ortiz Miozzo, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG n.15.840.972-3, emitida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o n. 104.061.658-58, com endereço comercial indicado acima.

7.7.1 O valor de R\$ 1.360.000,00 (um milhão trezentos e sessenta mil reais), devidamente atualizado com base na variação do IPCA, será pago exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, a título de corretagem às **Corretoras** acima identificadas, nos termos das tratativas acordadas com as mesmas, isentando-se expressamente a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** de quaisquer obrigações e responsabilidades referentes ao adimplemento do contrato de corretagem, ressalvado, exclusivamente, o pagamento a ser feito por conta e ordem da **PROMITENTE VENDEDORA**, se houver saldo para tanto, tal como pactuado na alínea "a.2", do item 4.1 supra.

7.7.2 Os representantes legais das **Corretoras** assinam o presente Contrato e asseguram, dessa forma, o aceite e ciência das **Corretoras** dos termos aqui contidos, especialmente, sobre como se fará a remuneração pela corretagem.

7.8 Independentemente de menção expressa nas respectivas cláusulas, a Responsabilidade Civil das Partes está limitada aos danos diretos comprovados causados à outra Parte, até o limite de 5% (cinco por cento) do Valor do Contrato. As Partes não responderão por danos indiretos, incluindo lucros cessantes, perda de receita, danos morais ou à imagem e assemelhados. As limitações e não incidências aqui estabelecidas não se aplicam às responsabilidades decorrentes da evicção de direitos, as quais, em qualquer hipótese, serão apuradas caso a caso, limitada sempre ao valor do Contrato, corrigido pelo IPCA.

8 CONDIÇÕES RESOLUTIVAS

8.1 Como exclusiva exceção à irrevogabilidade e irretratabilidade pactuada, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, durante o período compreendido entre a data de assinatura do presente Instrumento e até 10 (dez) meses após, terá o direito de resilar unilateralmente o presente Contrato, sem qualquer motivação, mediante notificação formal à **PROMITENTE VENDEDORA** ("Notificação de Resilição"), desde que recebida esta dentro do prazo aqui estabelecido.

8.2 Resilido o Contrato nos termos da cláusula 8.1, não incidirá para qualquer das Partes multa contratual, ônus, penalidade ou indenização de qualquer natureza.

8.2.1 Nesta hipótese, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá restituir, à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, todas as quantias recebidas até então, incluindo aquelas relativamente às contribuições previstas no item 7.1.1, devidamente atualizadas com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo ("IPCA") apurada entre a data de cada respectivo pagamento e a data da **Notificação de Resilição**.



8.2.2 A restituição prevista no item 8.2.1 se dará em 18 (dezoito) parcelas iguais, mensais e sucessivas, devidamente atualizadas com base na variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – Amplo (“IPCA”), apurada entre a data da **Notificação de Resilição** e o pagamento de cada referida parcela, vencendo-se a primeira no prazo de 6 (seis) meses, contados do dia de recebimento da **Notificação de Resilição**; e, as demais, no mesmo dia dos 17 (dezesete) meses subsequentes, sendo que, eventual inadimplemento da **PROMITENTE VENDEDORA** ensejará a incidência dos encargos moratórios aludidos no item 4.3 do presente instrumento.

8.2.3 Em garantia da obrigação de restituição das parcelas do sinal, seja para os fins previstos no item 8.2.1 ou 8.3.2, “b”, a **PROMITENTE VENDEDORA** se obriga a:

I - dar em hipoteca à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, parte do Imóvel, com extensão de 28.000,00m², (vinte e oito mil metros quadrados), a ser desmembrada da “Colina Leste”, a qual deverá estar desmembrada, livre de ônus e objetivada em matrícula imobiliária própria, quando da realização da dação hipotecária aqui prevista. A descrição e a localização da supracitada área estão definidas no ANEXO V. “A”, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento. A garantia hipotecária aqui mencionada será Instituída mediante a assinatura da correspondente escritura pública, a ser registrada na matrícula, do 2º Ofício e apresentada à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, correndo todas as despesas necessárias por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

II - dar em hipoteca à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, uma área com 3.400,00m², (três mil e quatrocentos metros quadrados) de extensão, a ser desmembrada do imóvel denominado “Colina Sul”, que é objeto da Matrícula 62.893, do 2º Ofício, e de propriedade da **INTERVENIENTE**, a qual deverá estar desmembrada, livre de ônus e objetivada em matrícula imobiliária própria, quando da realização da dação hipotecária aqui prevista. A descrição e a localização da supracitada área estão definidas no ANEXO V. “B”, que faz parte integrante e indissociável do presente instrumento. A garantia hipotecária aqui mencionada será Instituída mediante a assinatura da correspondente escritura pública, assinada pelas partes e pela **INTERVENIENTE**, a ser registrada na matrícula, do 2º Ofício e apresentada à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, correndo todas as despesas necessárias por conta da **PROMITENTE VENDEDORA**; ou

III - Fiança Bancária ou seguro garantia, no valor equivalente ao montante total estabelecido a título de sinal, devidamente atualizado na forma prevista neste instrumento, atendidas aqui, de modo invertido (a serem cumpridas pela **PROMITENTE VENDEDORA** junto à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**), as mesmas exigências previstas no item 6.2 e 6.3.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



8.2.4 A título de garantia da devolução dos pagamentos realizados por força do disposto no item 7.1.1 supra (GARANTIA RESSARCIMENTO), pactua-se que:

I - Se, constituída a garantia prevista no item 8.2.3, I, esta já contemplará, automaticamente, para os fins previstos neste Instrumento, a GARANTIA DE RESSARCIMENTO;

II - Não constituída a garantia prevista no item 8.2.3, I, a GARANTIA RESSARCIMENTO a ser apresentada será uma Fiança Bancária ou seguro garantia, no valor de R\$ 1.226.000,00 (um milhão, duzentos e vinte e seis mil reais), devidamente atualizado na forma prevista neste instrumento, atendidas aqui, de modo invertido (a serem cumpridas pela PROMITENTE VENDEDORA junto à PROMISSÁRIA COMPRADORA), as mesmas exigências previstas no item 6.2 e 6.3.

8.2.4.1 A ausência de apresentação ou constituição, pela PROMITENTE VENDEDORA, de qualquer das garantias referidas nos subitens 8.2.3 e 8.2.4, não ensejará a aplicação de qualquer espécie de multa ou penalidade.

8.2.4.2 Qualquer das garantias referidas nos itens 8.2.3 e 8.2.4 deverão ter vigência até a data do registro na matrícula do imóvel da escritura pública de compra e venda referida no item 5.2. A vigência de qualquer das garantias será, contudo, automaticamente extinta caso a PROMISSÁRIA COMPRADORA não apresente a escritura para registro no prazo de até 10 (dez) dias, contados da respectiva lavratura e encerramento.

8.2.4.3 As garantias prestadas através de fiança bancária ou seguro garantia poderão ser prestadas parcialmente, hipótese em que produzirão efeitos de liberação da exigibilidade das obrigações a estas vinculadas, nos exatos limites de cada garantia apresentada, atendidas as demais disposições previstas no presente instrumento.

8.3

Com exceção das obrigações das partes que tenham regramento próprio para a hipótese de inadimplemento, havendo descumprimento de obrigações, a parte inadimplente deverá ser notificada para que dê cumprimento à sua obrigação no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento da notificação, sob pena de operar-se a resolução contratual, aplicando-se o disposto nos subitens seguintes:

8.3.1 Na forma do disposto no art. 475 do Código Civil Brasileiro, alternativamente à resolução, a Parte inocente poderá preferir exigir o cumprimento integral do Contrato e ver-se indenizada pelas perdas e danos resultantes do inadimplemento da outra Parte.

8.3.2 Operando-se a extinção do presente Contrato, por qualquer das formas nele previstas, salvo se houver estipulação expressa em contrário, serão observadas as seguintes regras:



- a) Caso a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** tenha sido imitada na posse do Imóvel, deverá restituí-la imediatamente à **PROMITENTE VENDEDORA**, sem outras formalidades, constituindo-se a **PROMITENTE VENDEDORA**, a partir de então, em exclusiva responsável pelo pagamento de todas as despesas, tributos, contas e encargos incidentes sobre o Imóvel, ficando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** automaticamente autorizada a adentrar no Imóvel, por meio de seus prepostos, para desmontar stands e retirar equipamentos, materiais ou quaisquer outros bens de sua propriedade ou de seus prepostos. Neste caso, os tributos, contas e demais despesas incidentes sobre o Imóvel durante o período em que esteve vigente o Contrato serão suportados pela parte que der causa à resolução contratual.
- b) Todas as quantias até então recebidas pela **PROMITENTE VENDEDORA** (inclusive aquelas efetuadas a título das contribuições previstas no item 7.1.1 supra) deverão ser imediatamente restituídas à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** corrigidas monetariamente de acordo com a variação do IPCA, adotando-se como base para a correção a presente data, sob pena de incidência de multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, além das demais cominações legais, abatendo-se, se for o caso, o valor da multa e demais encargos eventualmente devidos à **PROMITENTE VENDEDORA** conforme previstos no presente instrumento.
- c) A Parte que der causa à extinção contratual deverá pagar à outra a quantia equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do presente negócio, a título de multa compensatória decorrente de seu inadimplemento.

8.4 As Partes renunciam expressamente a qualquer direito de arrependimento e pactuam que o presente Contrato é celebrado em caráter Irrevogável e irretroatável, não podendo ser rescindido, denunciado ou imotivadamente resolvido por qualquer das Partes, ressalvada a extinção por distrato ou as outras hipóteses de extinção contratual previstas neste instrumento.

9 **VIA DE ACESSO IMÓVEL À VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO**

9.1 Ajustam as Partes que farão, em conjunto, uma via de ligação entre o Imóvel e a via marginal da Avenida 29 de Março, a qual cortará a Colina Leste e a Colina Sul, de propriedade da INTERVENIENTE, cujos custos de obra serão rateados na proporção de 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**, observado o disposto nos subitens abaixo.

9.1.1 O traçado e o orçamento inicialmente previstos para a via de ligação serão aqueles constantes do ANEXO III, o qual segue assinado pelas partes, fazendo parte integrante e indissociável do presente instrumento, sendo ali estimado o custo global máximo ("Valor Limite") de R\$ 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais).



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ16403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

No prazo de 30 (trinta) dias, antes da contratação da execução das referidas obras, as partes atualizarão e revisarão o orçamento e o **Valor Limite**, segundo o mesmo traçado inicialmente previsto, devendo ser incluídos os custos relativos à contratação do seguro de obra adiante previsto, passando este último a ser considerado como definitivo, para os fins previstos nos itens subsequentes. Os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis não integrarão o **Valor Limite** e serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.1.2 Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo peremptório de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento, alterar o traçado e especificações inicialmente previstos, notificando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** sobre tal alteração, sendo imperativo, entretanto, que o traçado final da via projetada tenha, como pontos de partida e de chegada, aqueles identificados no croqui constante do ANEXO III. Mesmo com a alteração do traçado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, permanecerão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis, os quais não integrarão o **Valor Limite**. Os custos totais da via de ligação decorrentes das possíveis alterações realizadas no traçado da via de ligação que ultrapassarem o **Valor Limite**, revisado nos termos do subitem 9.1.1., serão suportados exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, sem obrigação de antecipação por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.1.3 Definido o traçado final, o Projeto e os estudos técnicos necessários e legalmente exigíveis para a construção da via serão providenciados e custeados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.2 Considerando o projeto e as especificações finais da via, antes da contratação de sua execução, as partes aprovarão conjuntamente o seu orçamento final para fins de execução. Em seguida, após aprovação conjunta, as Partes contratarão, em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por preço global, a (s) empresa (s) que será (ão) responsável (is) pela construção da via. As partes também contratarão, conjuntamente e em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o seguro de obra relativo à execução da via de ligação, devendo os respectivos custos estar incluídos no orçamento final aprovado pelas partes.

9.3 Até o **Valor Limite** (definido conforme item 9.1.1 supra), atualizado monetariamente pelo INCC – Índice Nacional do Custo da Construção Civil (Fundação Getúlio Vargas), todos os recursos necessários à execução das obras serão providos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** custear os eventuais acréscimos decorrentes da possível alteração do traçado inicialmente previsto. Ao final das obras, a **PROMITENTE VENDEDORA** pagará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** o reembolso correspondente a 80% (oitenta por cento) do custo global incorrido (devidamente atualizado pelo IPCA), mediante dação de uma segunda porção de terras, também integrante da Colina



Leste, contígua ao imóvel, com extensão correspondente ao total do reembolso a ser efetuado, cuja poligonal com respectiva localização e confrontações se encontram definidos no memorial descritivo constante do ANEXO IV, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento.

9.3.1 Eventuais valores que ultrapassem ao Valor Limite, os quais não tenham decorrido da alteração de traçado, serão custeados pelas partes nas mesmas proporções previstas no item 9.3, devendo ser antecipados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e posteriormente ressarcidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** em moeda corrente ou na forma ali prevista. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo indicado no item 9.3.5 abaixo, manifestar a sua opção entre fazer o ressarcimento aqui previsto em moeda ou em área.

9.3.2 Para fins de definição da medida exata da área a ser dada em pagamento, as Partes estabelecem o metro quadrado no valor de R\$ 237,00 (duzentos e trinta e sete reais), valor que será atualizado mensalmente com base na variação do IPCA.

9.3.3 Todas as despesas necessárias à transferência e registro da segunda porção de terras definida no item 9.2 supra, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.3.4 As responsabilidades pelo pagamento dos impostos e demais despesas incidentes sobre a porção de terras definida no item 9.3 supra deverão obedecer às mesmas regras previstas no item 7.1 (não se aplicando aqui a exceção do item 7.1.1 supra), considerando-se como marco divisório de responsabilidades a data da efetiva imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da segunda área aqui estabelecida.

9.3.5 A escritura de dação em pagamento da porção de terras definida no item 9.3 supra, bem como a imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da mesma deverão ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de término das obras acima mencionadas, sob a pena de aplicação das mesmas penalidades previstas na cláusula 5ª do presente instrumento.

9.4 Todos os gastos havidos com a execução das obras que excederem ao Valor Limite em decorrência de eventual alteração do traçado da via de ligação, assim como os eventuais encargos de doação de áreas e demais contrapartidas eventualmente exigidas pela municipalidade e demais órgãos encarregados pelo licenciamento da via deverão ser suportados exclusivamente pela **PROMITENTE VENDEDORA**, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sem que nenhum reembolso seja devido a este título por parte da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

Caberá à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** diligenciar a aprovação do projeto relacionado à via junto ao Município, arcando com as taxas públicas que venham



[Handwritten signature]

a ser cobradas para este fim, bem como promover as alterações do projeto e ao atendimento das exigências que forem determinadas pelo Município e demais órgãos encarregados do licenciamento, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sendo obrigação da **PROMITENTE VENDEDORA** e da **INTERVENIENTE** assinar todos os documentos necessários para tanto.

- 9.6 A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de assinatura do presente instrumento, apresentar autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução a via de ligação nos termos previstos no presente instrumento. O não atendimento ao aqui disposto facultará a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a optar entre resilir o presente instrumento ou dar prosseguimento ao mesmo sem a execução da via, em qualquer hipótese, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.
- 9.7 A não aprovação do projeto da Via de Ligação pelo Município e demais órgãos competentes, se decorrente de motivo alheio à responsabilidade das partes, importará no prosseguimento do contrato, ainda que sem a execução da referida via, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.
- 9.8 Aquele que vir a dar causa ao atraso e ou à não construção da via acima especificada deverá arcar com o pagamento, em favor da parte prejudicada, da multa estipulada na alínea "c", do Item 8.3 supra, reduzida à metade, além de indenizá-la pelos danos decorrentes, que, eventualmente, excedam aquele montante.

10 COMPLIANCE

- 10.1 Em complemento às cláusulas e condições estabelecidas no presente contrato, a **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** se comprometem a ser totalmente éticas e *Compliance*, seguindo as diretrizes:

a) A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e os seus sócios, associados e colaboradores estão proibidos e não devem aceitar ou propor ou sugerir qualquer tipo de vantagem, pleito, valor, pagamento por indicação, ajuda financeira ou proposta ou participação em porcentagem, pagamento de taxa de urgência, gratificação, prêmio, comissão, doação, presente ou vantagem pessoal de qualquer espécie em troca de quaisquer tipos de facilidades para o exercício de suas atividades profissionais ou empresariais objeto ou não desse contrato, que possa implicar em qualquer tipo de envolvimento ou vantagem indevida, conflito de interesse, lavagem de dinheiro, fraude, corrupção, pagamento de facilitação sob pena de rescisão contratual, e demais providências legais;

b) a prestar obediência às leis, inclusive tributárias, trabalhistas, previdenciárias, ambientais, fiscais; às diretrizes e regulamentos aplicáveis, ao Contrato, evitando violações puníveis, bem como aplicação de danos acordados, multas e outras penalidades;



- c) preservar a imagem das mesmas, **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, comportando-se de maneira adequada e com urbanidade;
- d) agir com honestidade, lealdade, integridade, respeitando os princípios da boa-fé, evitando conflitos de interesse reais e aparentes, nos âmbitos pessoal e profissional;
- e) elaborar relatórios e registros precisos e verdadeiros e de acordo com os princípios de contabilidade apropriados;
- f) agir de forma responsável e de boa-fé, com o devido cuidado, competência, prudência e diligência, sem deturpar fatos ou permitir que seus próprios julgamentos e decisões sejam subordinados ou guiados por considerações diversas daquelas determinadas pelo presente contrato; e
- g) promover o comportamento ético de forma pró-ativa, como parceiro dessa relação contratual de forma responsável.

10.2 A **PROMITENTE VENDEDORA** e a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, neste ato, por si, seus sócios, associados, empregados, gerentes, diretores, colaboradores a seu serviço, declaram que em todas as suas atividades relacionadas a este Contrato em nome da UTC, principalmente em interface com a prefeitura municipal de Salvador e seus representantes e agentes públicos, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando ao *Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)* (15 U.S.C. 578-dd-1, et seq., conforme alterado), ao *UK Bribery Act 2010* (Lei Inglesa de 2010 contra Suborno), bem como a Lei Brasileira Anticorrupção nº. 12.846/2013, e pelo Decreto Lei 8.420/2015; e se comprometem a não realizar, combater e denunciar conflitos de interesses, lavagem de dinheiro, fraude, corrupção, pagamento de facilitação ou por indicação, cumprindo as normas contidas no Código de Conduta e Integridade de Fornecedores e parceiros da UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO e sua PROPRIETÁRIA UTC PARTICIPAÇÕES S.A."

11 **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

- 11.1** A **PROMITENTE VENDEDORA** compromete-se a fazer esta compra e venda sempre firme, boa e valiosa, bem como responder pela evicção de direito, de acordo com a cláusula CONSTITUTI, por si, seus herdeiros e sucessores.
- 11.2** Qualquer tolerância de uma das Partes quanto à exigência do cumprimento de qualquer obrigação do presente Contrato não implicará renúncia ao respectivo direito, nem representará novação, precedente invocável pela outra parte, ou alteração do Contrato, tratando-se de mera liberalidade da parte que assim proceder.
- 11.3** A exigência do cumprimento das obrigações decorrentes do presente Contrato, para todos os fins legais, será feita através de correspondência com protocolo de recebimento, a ser enviada à parte contrária nos endereços constantes do item 1



supra, sendo concedido o prazo de 15 (quinze) dias a contar do seu recebimento para que seja dado cumprimento aos seus termos.

11.3.1 Para os fins do aqui disposto, a **PROMITENTE VENDEDORA** nomeia e constitui, neste ato, Sr. **LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA**, acima qualificado, como seu representante, de forma que qualquer aviso ou notificação, a ele ou por ele entregue, isoladamente, será considerado regular e efetivamente cumprido para todos os efeitos legais.

11.3.2 Para os fins do aqui disposto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** nomeia e constitui, neste ato, o Sr. **RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE**, acima qualificado, como seu representante, de forma que qualquer aviso ou notificação a ele ou por ele entregue isoladamente será considerado regular e efetivamente cumprido para todos os efeitos legais.

11.4 As Partes poderão alterar o respectivo endereço, ou a pessoa de contato, sendo que, para tanto, deverão imediatamente comunicar o fato à outra, sob pena de reputarem-se válidas as comunicações efetuadas no endereço contido no preâmbulo deste instrumento.

11.5 Será facultado à **PROMITENTE VENDEDORA**, após outorgada a escritura de transferência definitiva dos Imóvel em favor da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, realizar operação de cessão dos créditos decorrentes do presente instrumento em favor de terceiros, inclusive para fins de lastro ou garantia.

11.5.1 Na hipótese de efetiva cessão, total ou parcial, dos referidos créditos decorrentes da venda das ações, a **PROMITENTE VENDEDORA** deverá proceder à notificação prevista no art. 290 do Código Civil Brasileiro, obrigando-se, ainda, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a anuir em todo e qualquer documento necessário para a efetivação da referida cessão, desde que não importe em qualquer sorte de alteração com relação às condições dispostas no presente instrumento.

11.5.2 Caso a cessão tratada na Cláusula acima venha a alterar os dados bancários e/ou a titularidades da conta corrente a ser indicada conforme Cláusula 4.2 acima para pagamento dos referidos recebíveis, a notificação que versar sobre este conteúdo deverá ser encaminhada pela **PROMITENTE VENDEDORA** à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência do vencimento da próxima parcela devida.

11.6 Comparece, ao presente Contrato, a **INTERVENIENTE**, declarando e reconhecendo a sua obrigação de dar em hipoteca a área de sua propriedade (v. cláusula 8.2.3), tal como definido no subitem 8.2.2., e de destinação de parte de sua propriedade à construção da via de acesso, tal como definido no item 9, além do cumprimento do disposto no item 2.1.2 supra.

11.7 Sempre que notificada para tanto, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** deverá, no prazo de até 10 (de) dias, contados da data do recebimento, apresentar os comprovantes de pagamento das obrigações previstas no presente instrumento.



12 FORO


Fica eleito o foro da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Contrato, com renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

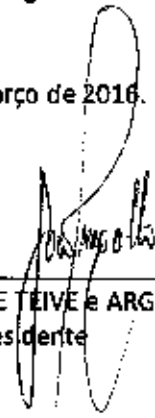
E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Contrato Particular de Permuta com Torna e Incorporação Imobiliária, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das duas testemunhas subscritas.

Salvador, Bahia, 29 de março de 2016.

PROMITENTE VENDEDORA:

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.


LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA
Presidente


JOÃO DE TEIVE e ARGOLLO
Vice-Presidente

PROMISSÁRIA COMPRADORA:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A


RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE
Diretor


OSVALDO MARTINS DE C. NETTO
Procurador

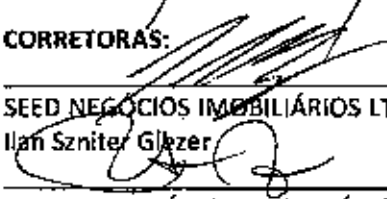
INTERVENIENTE:

PATRIMONIAL VOLGA LTDA.


FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA

CORRETORAS:

SEED NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP


Ilan Szniter Glazer

EVEREST NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. - EPP.

Antônio Ortiz Miozzo

Testemunhas:

Nome:
CPF:
Endereço:

Nome:
CPF:
Endereço:





(Essas assinaturas pertencem ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, firmado em 29 de março de 2016. **PROMITENTE VENDEDORA:** UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A.; **PROMISSÁRIA COMPRADORA:** MRV Engenharia e Participações S/A; **INTERVENIENTE:** Patrimonial Volga Ltda. **Imóvel:** parte do imóvel descrita e caracterizado na Matrícula n. 62122 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital.).



Handwritten signatures and initials in black ink.

Handwritten mark or signature.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E027.

PROCURAÇÃO

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucala, no 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seu Diretores **JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 764.362.338-49, e **LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº. 86624016, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº. 182.810.955-04, ambos residentes e domiciliados em Salvador/ BA e com escritório no endereço acima, proprietária do imóvel com área de 348.438,37 m² (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e oito, vírgula trinta e sete metros quadrados) de extensão, objeto da matrícula **62.122**, do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital e cadastrado perante a Prefeitura Municipal sob o n. **477.140-0**, denominada Colina Leste, nomeia(m) como sua bastante procuradora a empresa **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob o n. 08.343.492/0001-20, com sede no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, com poderes específicos sobre o imóvel supra citado, para representá-la perante órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando a Prefeituras, concessionárias de serviços públicos, IBAMA e demais órgãos ambientais, e atuar junto a esses órgãos e entidades praticando e intentando o que for necessário à requisição de licenças e alvarás, visando a **aprovação de projeto arquitetônico** sobre parte da Colina Leste, limitada à área de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) descrita no Anexo II, rubricado pelas partes, vedada a constituição de qualquer ônus, gravame ou obrigação para a Outorgante ou relativo/sobre o restante da área da Colina Leste e praticar todos os demais atos correlatos que se fizerem necessário para tais finalidades.

Salvador, Bahia, 29 de março de 2016.

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA

JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO

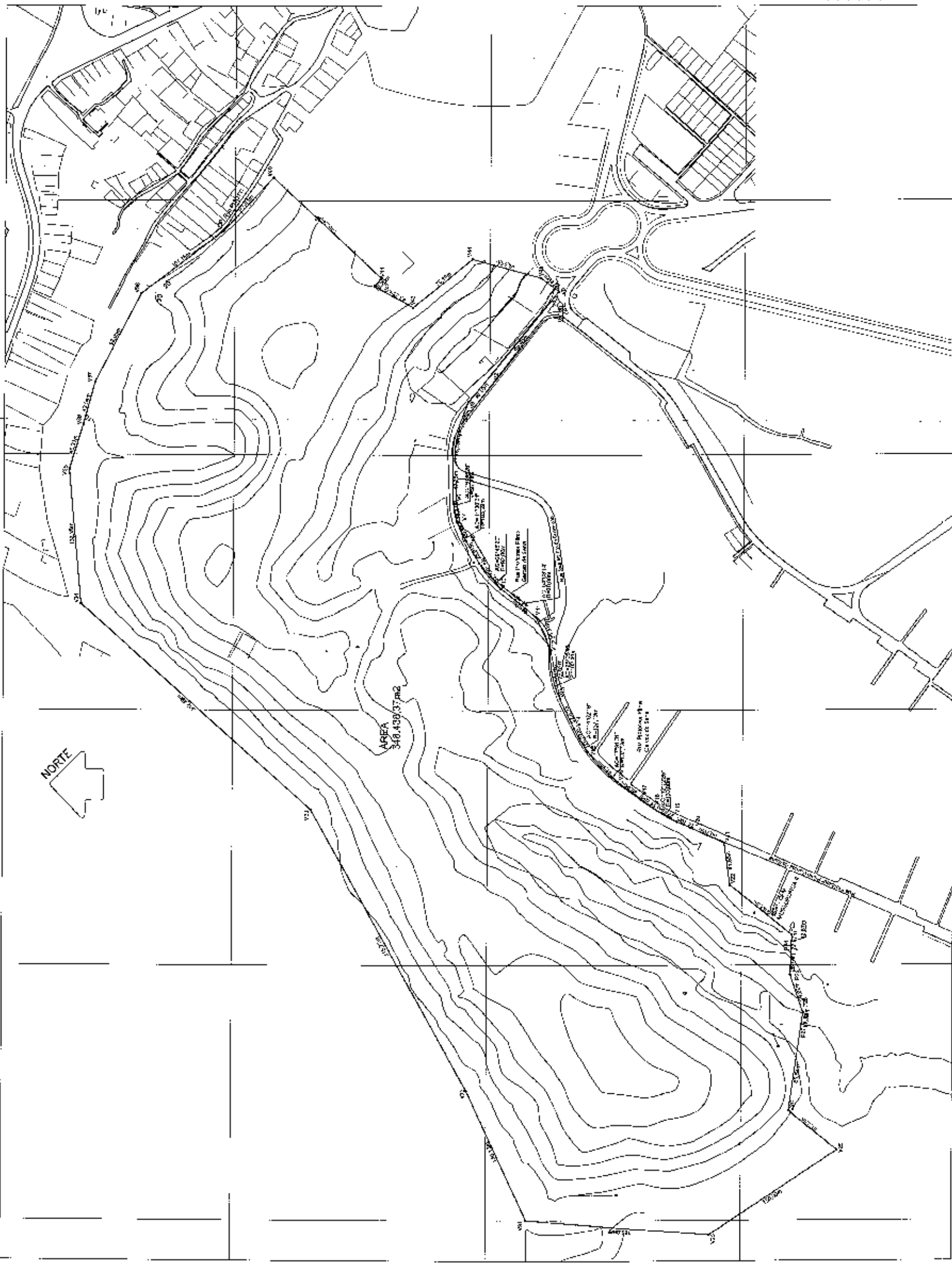


ANEXO I - LEVANTAMENTO DA "COLINA LESTE"



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten initials]



VERTICE	E	N
V-01	348.438,37	0,000000
V-02	348.438,37	0,000000
V-03	348.438,37	0,000000
V-04	348.438,37	0,000000
V-05	348.438,37	0,000000
V-06	348.438,37	0,000000
V-07	348.438,37	0,000000
V-08	348.438,37	0,000000
V-09	348.438,37	0,000000
V-10	348.438,37	0,000000
V-11	348.438,37	0,000000
V-12	348.438,37	0,000000
V-13	348.438,37	0,000000
V-14	348.438,37	0,000000
V-15	348.438,37	0,000000
V-16	348.438,37	0,000000
V-17	348.438,37	0,000000
V-18	348.438,37	0,000000
V-19	348.438,37	0,000000
V-20	348.438,37	0,000000
V-21	348.438,37	0,000000
V-22	348.438,37	0,000000
V-23	348.438,37	0,000000
V-24	348.438,37	0,000000
V-25	348.438,37	0,000000
V-26	348.438,37	0,000000
V-27	348.438,37	0,000000
V-28	348.438,37	0,000000
V-29	348.438,37	0,000000
V-30	348.438,37	0,000000
V-31	348.438,37	0,000000
V-32	348.438,37	0,000000
V-33	348.438,37	0,000000
V-34	348.438,37	0,000000
V-35	348.438,37	0,000000
V-36	348.438,37	0,000000
V-37	348.438,37	0,000000
V-38	348.438,37	0,000000
V-39	348.438,37	0,000000
V-40	348.438,37	0,000000
V-41	348.438,37	0,000000
V-42	348.438,37	0,000000
V-43	348.438,37	0,000000
V-44	348.438,37	0,000000
V-45	348.438,37	0,000000
V-46	348.438,37	0,000000
V-47	348.438,37	0,000000



Handwritten signature and initials.

PATRIMÔNIO PÚBLICO
 CARLOS CAMPELO - CAM 4554
 CARLOS CAMPELO
 LEVANTAMENTO
 01
 15/04/2018

ANEXO II - LEVANTAMENTO DO IMÓVEL (PORÇÃO DE TERRAS, A SER DESMEMBRADA DA COLINA LESTE)



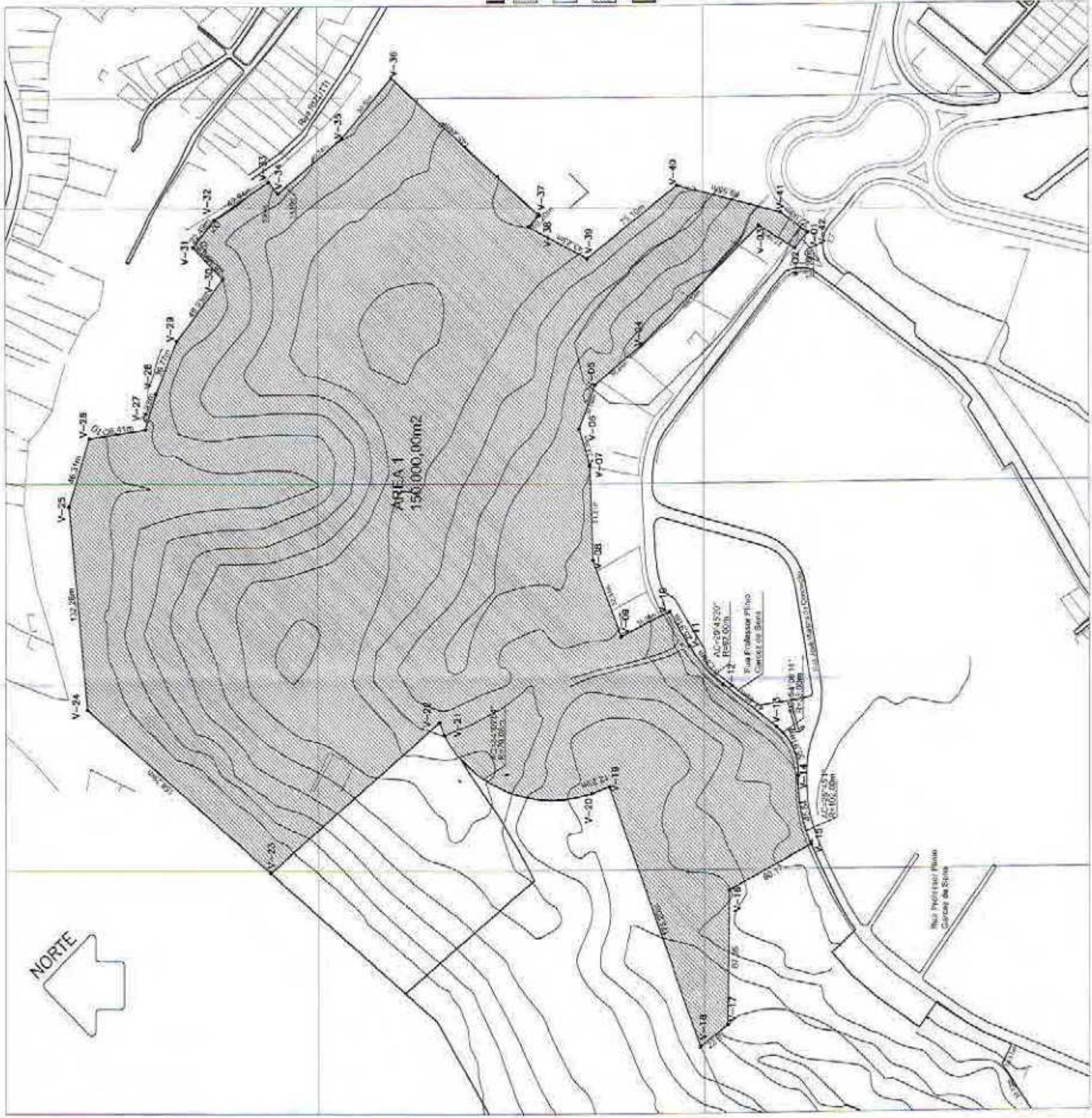
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten initials

ÁREA 1 150.000,00 m2		
REBRICE	E	N
V-01	58161.5405	60227.815374
V-02	58161.2768	60227.815374
V-03	58161.5405	60227.815374
V-04	58000.1790	60225.9828
V-05	58054.5874	60230.3417
V-06	58054.5874	60230.3417
V-07	58054.5874	60230.3417
V-08	58054.5874	60230.3417
V-09	58054.5874	60230.3417
V-10	58054.5874	60230.3417
V-11	58054.5874	60230.3417
V-12	58054.5874	60230.3417
V-13	58054.5874	60230.3417
V-14	58054.5874	60230.3417
V-15	58054.5874	60230.3417
V-16	58054.5874	60230.3417
V-17	58054.5874	60230.3417
V-18	58054.5874	60230.3417
V-19	58054.5874	60230.3417
V-20	58054.5874	60230.3417
V-21	58054.5874	60230.3417
V-22	58054.5874	60230.3417
V-23	58054.5874	60230.3417
V-24	58054.5874	60230.3417
V-25	58054.5874	60230.3417
V-26	58054.5874	60230.3417
V-27	58054.5874	60230.3417
V-28	58054.5874	60230.3417
V-29	58054.5874	60230.3417
V-30	58054.5874	60230.3417
V-31	58054.5874	60230.3417
V-32	58054.5874	60230.3417
V-33	58054.5874	60230.3417
V-34	58054.5874	60230.3417
V-35	58054.5874	60230.3417
V-36	58054.5874	60230.3417
V-37	58054.5874	60230.3417
V-38	58054.5874	60230.3417
V-39	58054.5874	60230.3417
V-40	58054.5874	60230.3417
V-41	58054.5874	60230.3417
V-42	58054.5874	60230.3417

- LEGENDA**
- ÁREA 1
 - ÁREA 2
 - ÁREA 3
 - ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS
 - ÁREA 4 / ÁREA 5 / ÁREA 6 / ÁREA 7
 - ÁREA 8



Handwritten signature and initials

BT	18/05/2018	ADICIONAR ÁREA 3	CLARISSA M
OB	CONDICION	EMPENHO INICIAL	CLARISSA M
FECHA	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROJETO: LAJURBA

PROJETADE: CARLOS CAMPELO - CAU 4559-4

CARLOS CAMPELO

PROJETO: PATRIMONIAL VOLGA LTDA.

PROJETO LEGAL

ÁREA 1

ESCALA: 1:1000

ANEXO III – ORÇAMENTO E TRAÇADO DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL



Handwritten signatures and initials.

Handwritten mark.

ORÇAMENTO VIA DE LIGAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Total Urbanais
1	TERRAPLENAGEM				
1.1	Desmatamento e Limpeza Vegetal com Bota-Fora	m ²	48.270,04	R\$ 1,00	R\$ 48.270,04
1.2	Corte de Terra 1ª. Categoria	m ³	61.680,66	R\$ 5,50	R\$ 339.243,63
1.3	Espalhamento e Aterro Compactado Proctor 95%	m ³	40.859,69	R\$ 4,80	R\$ 196.126,51
1.4	Bota-Fora	m ³	26.026,21	R\$ 5,00	R\$ 130.131,06
	Sub-Total				R\$ 713.771,24
2	REDE DE DRENAGEM PLUVIAL				
2.1	Escavação de valas	m ³	2.179,80	R\$ 15,48	R\$ 33.744,71
2.2	Tubo ADS - 800 mm	barra 6 m	260,00	R\$ 1.200,00	R\$ 312.000,00
2.3	Serviço de execução de rede de drenagem	m ³	1.557,00	R\$ 100,00	R\$ 155.700,00
2.4	Poços de Visita (Mat+MO)	vb	16,00	R\$ 1.900,00	R\$ 30.400,00
2.5	Bocas de Lobo com Grelha em Ferro Fundido	vb	32,00	R\$ 1.500,00	R\$ 48.000,00
2.6	Areia para Lastro	m ³	622,80	R\$ 38,90	R\$ 24.226,92
2.7	Bota-Fora Material excedente	m ³	1.864,92	R\$ 5,00	R\$ 9.324,60
	Sub-Total				R\$ 619.396,23
3	PAVIMENTAÇÃO				
3.1	Compactação sub-leito	m ²	18.865,18	R\$ 2,10	R\$ 39.616,88
3.2	Base em Brita Graduada com Espalhamento e Compactação	m ³	2.829,78	R\$ 65,00	R\$ 183.935,51
3.3	Sub-Base em Matação com Espalhamento e Compactação	barra 6 m	3.773,04	R\$ 60,00	R\$ 226.382,16
3.4	Assentamento de Meio-Pio (Material + MO)	m	3.114,00	R\$ 32,00	R\$ 99.648,00
3.5	Acerto Manual terreno para Passeio	m ²	3.736,80	R\$ 7,50	R\$ 28.026,00
3.6	Concreto para Passeios e=7,0 cm	m ³	261,58	R\$ 150,00	R\$ 39.236,40
3.7	Execução de Piso - Passeios	m ²	3.736,80	R\$ 16,00	R\$ 59.788,80
3.8	Imprimação	m ²	18.865,18	R\$ 4,50	R\$ 84.893,31
3.9	Pavimentação Asfáltica - Mat + Equipamentos + MO	m ²	18.865,18	R\$ 69,50	R\$ 1.311.205,47
3.10	Sinalização Viária	vb	1,00	R\$ 200.000,00	R\$ 200.000,00
	Sub-Total				R\$ 2.272.732,52
4	PAISAGISMO				
4.1	Paisagismo Canteiro Central + Passeios	vb	350.000,00	R\$ 1,00	R\$ 350.000,00
	Sub-Total				R\$ 350.000,00
5	ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
5.1	Postes 2 pétalas com luminárias e lâmpadas	peça	31,00	R\$ 2.100,00	R\$ 65.100,00
5.2	Mão de obra Execução de Rede Elétrica com Cabramento	vb	1,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
	Sub-Total				R\$ 215.100,00
TOTAL GERAL PARA A VIA DE LIGAÇÃO					R\$ 4.165.000,00



**ANEXO IV - DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM PAGAMENTO POR FORÇA DO DISPOSTO
NO ITEM 9.3, DO CONTRATO**

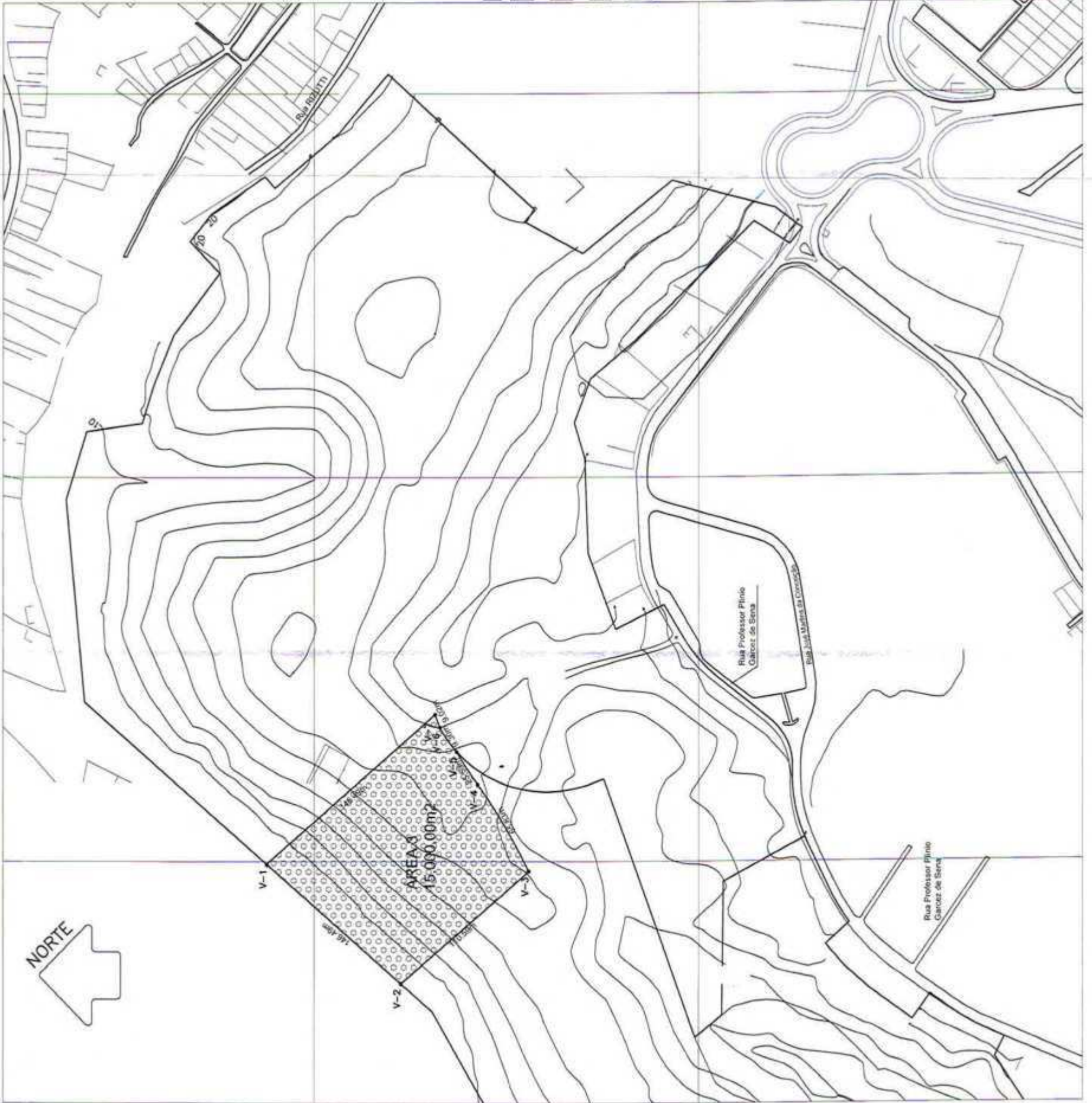


Handwritten signatures and initials, including a large 'H' and 'R' on the left, and a signature on the right.





Handwritten signature or mark at the bottom center.


ÁREA 3
3.000,00 m²

VÉRTICE	E	N
V-01	567746,4504	8572520,8884
V-02	567970,80	8572443,85
V-03	567743,63	8572366,43
V-04	567900,32	8572393,15
V-05	567821,37	8572407,31
V-06	567837,2722	8572418,2456
V-07	567845,7238	8572421,3654



LEGENDA

-  ÁREA 1
 -  ÁREA 2
 -  ÁREA 3
 -  ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS
- ÁREA 4 / ÁREA 5 / ÁREA 6 / ÁREA 7
ÁREA 8

H


REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO
01	11/03/2016	ACRESCIMO ÁREA 3	CLARISSA M
00	06/01/2016	EMISSÃO PROJ. L	CLARISSA M

PROFESSOR PATRIMONIAL VOLGA LTDA
 PATRIMONIAL VOLGA LTDA
 PROJETO CARLOS CAMPELO - CAU 4559-4
 RESULTO - SEM AUSA

CARLOS CAMPELO
 ARQUITETO
 RUA JACQUES BRUNO, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SÃO PAULO - SP
 TELEFAX: (11) 3064-0211
 E-MAIL: carlos@carloscampe.com.br
 SITE: www.carloscampe.com.br

TPO DESMEMBRAMENTO
 CONTÉUDO
ÁREA 3
 ESTABO PROJETO PROJETO LEGAL
 ENGENHO MURRURUGA - Salvador BA
 05_UTC_DES_PL_A03_R00
 DATA 21/12/2015
 ESCALA 0000
 PLANCHA 05

03
ÁREA 1
 ESCALA 1:2000



4

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHADO

PROPRIETÁRIO:
UTC_DESENVOLVIMENTO_IMOBILIÁRIO_SA_PATRIMONIAL_VOLGA_LTD.A

MRV **ÁREA UTC**
Engenharia

TIPO: DESMEMBRAMENTO
CONTÉUDO: DESMEMBRAMENTO
ETAPA DO PROJETO: PROJETO LEGAL

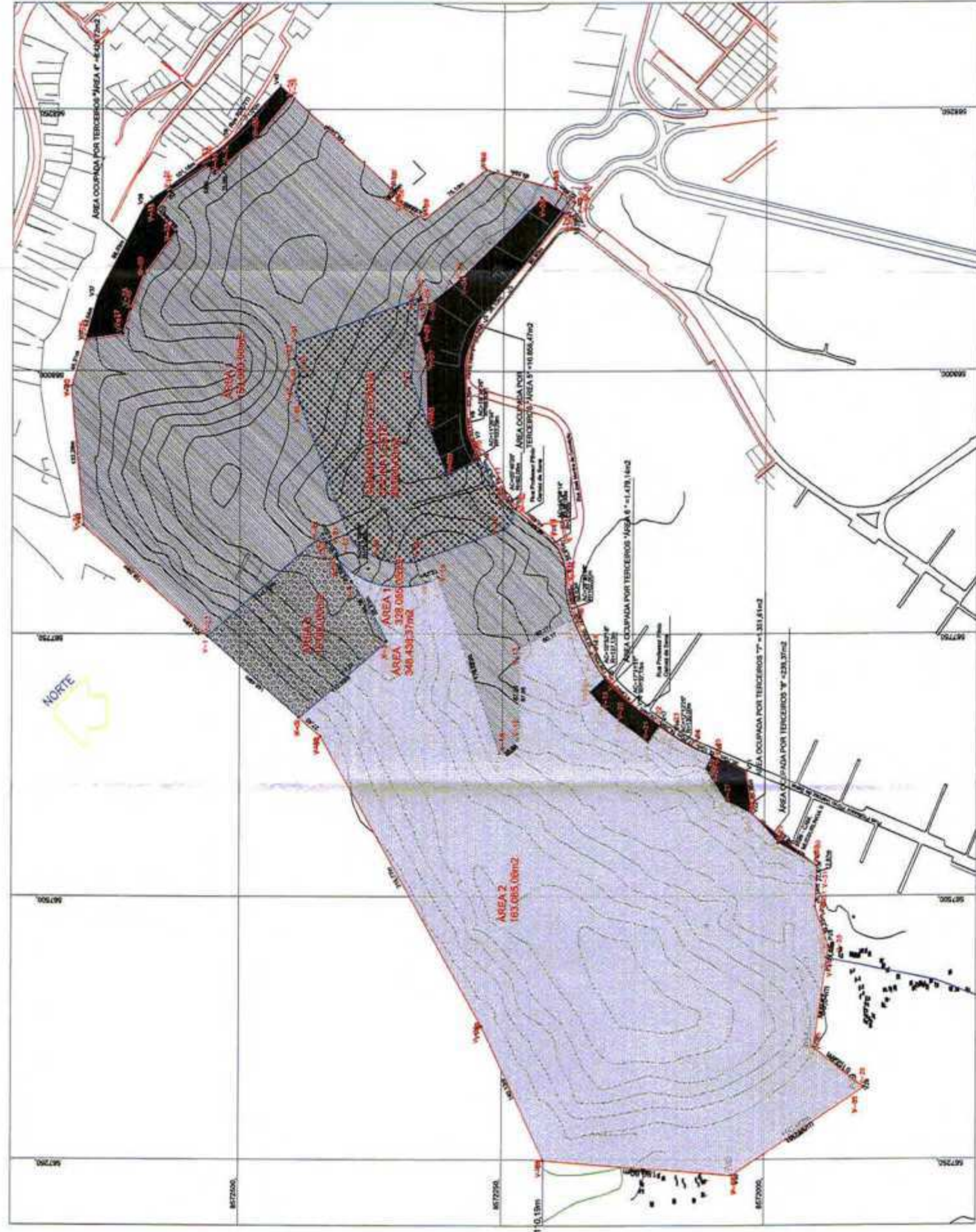
ENDEREÇO: MUSSURUNGA, SALVADOR - BA
DATA: 24.03.2018
FOLHA: 03

**ANEXO V.A – DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM GARANTIA POR FORÇA DO DISPOSTO NO
ITEM 8.2.3, I DO CONTRATO**



[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten mark]



GARANTIA HIPOTECÁRIA - COSTA LESTE
28.000,00 m2

VEREDAS	E	N
V-61	589207,35	8272442,19
V-62	589212,04	8272440,08
V-63	589206,83	8272441,01
V-64	587980,58	8272444,48
V-65	587980,08	8272441,57
V-66	587984,87	8272443,57
V-67	587984,17	8272397,60
V-68	587981,84	8272387,53
V-69	587920,30	8272329,95
V-70	587944,58	8272340,87
V-71	587918,81	8272443,89
V-72	587918,88	8272329,87
V-73	587901,12	8272304,97
V-74	587900,38	8272321,83
V-75	587903,82	8272329,28
V-76	589046,83	8272331,29
V-77	586047,34	8272328,53
V-78	586070,88	8272329,26

LEGENDA

- ÁREA 1
- ÁREA 2
- ÁREA 3
- ÁREA OCUPADA POR TERCEIROS
ÁREA 4 / ÁREA 5 / ÁREA 6 / ÁREA 7
ÁREA 8
- GARANTIA HIPOTECÁRIA
COLINA LESTE



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROPRIETÁRIO
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA



ÁREA UTC

TPO
DESMEMBAMENTO
CORTEADO
DESMEMBAMENTO
EMPA DO PROJETO
PROJETO LEGAL

ENDEREÇO
MULSILUNGA, SALVADOR - BA

PRINCIPAIS
01

DATA
24.03.2016

**ANEXO V.B – DESCRIÇÃO DA ÁREA A SER DADA EM GARANTIA POR FORÇA DO DISPOSTO NO
ITEM 8.2.3, II, DO CONTRATO**

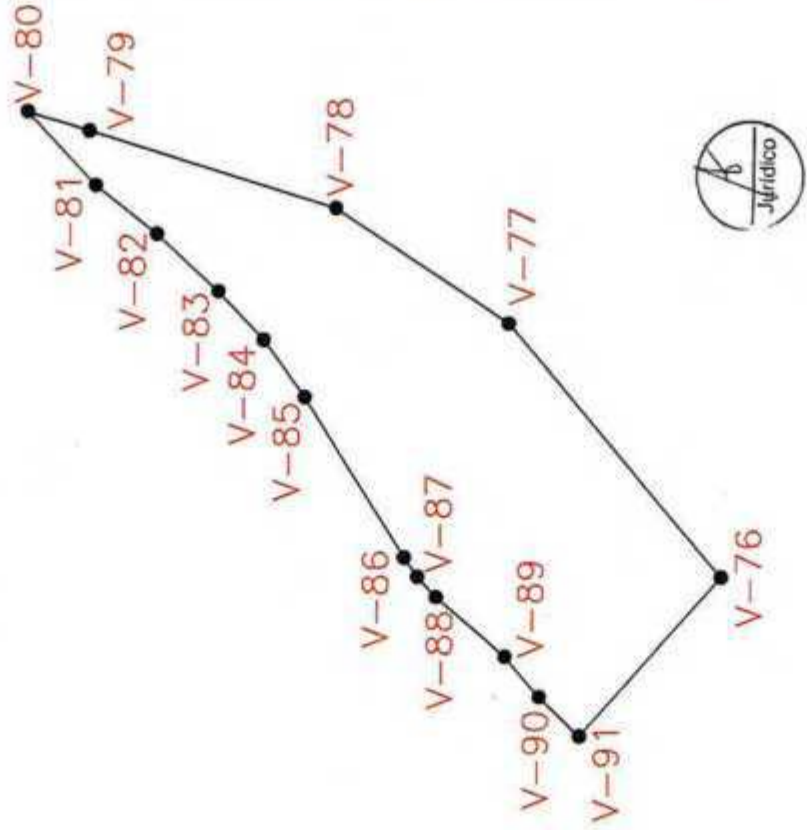


Handwritten signatures and initials, including 'P', 'R', and 'A'.

Handwritten signature/initials.

GARANTIA HIPOTECÁRIA - COSTA LESTE
28.000,00 m²

VEREDIC	E	N
V-76	040042.73	0571967.08
V-77	040042.12	0571971.37
V-78	040042.73	0571976.53
V-79	040043.24	0571981.15
V-80	040043.48	0571986.09
V-81	040043.40	0571991.00
V-82	040043.34	0571996.21
V-83	040043.20	0572001.29
V-84	040043.08	0572007.04
V-85	040042.19	0572013.33
V-86	040042.27	0572019.08
V-87	040041.29	0572026.17
V-88	040042.73	0572033.05
V-89	040043.18	0572040.45
V-90	040041.47	0572048.55
V-91	040042.00	0572056.85



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROJETADO
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA



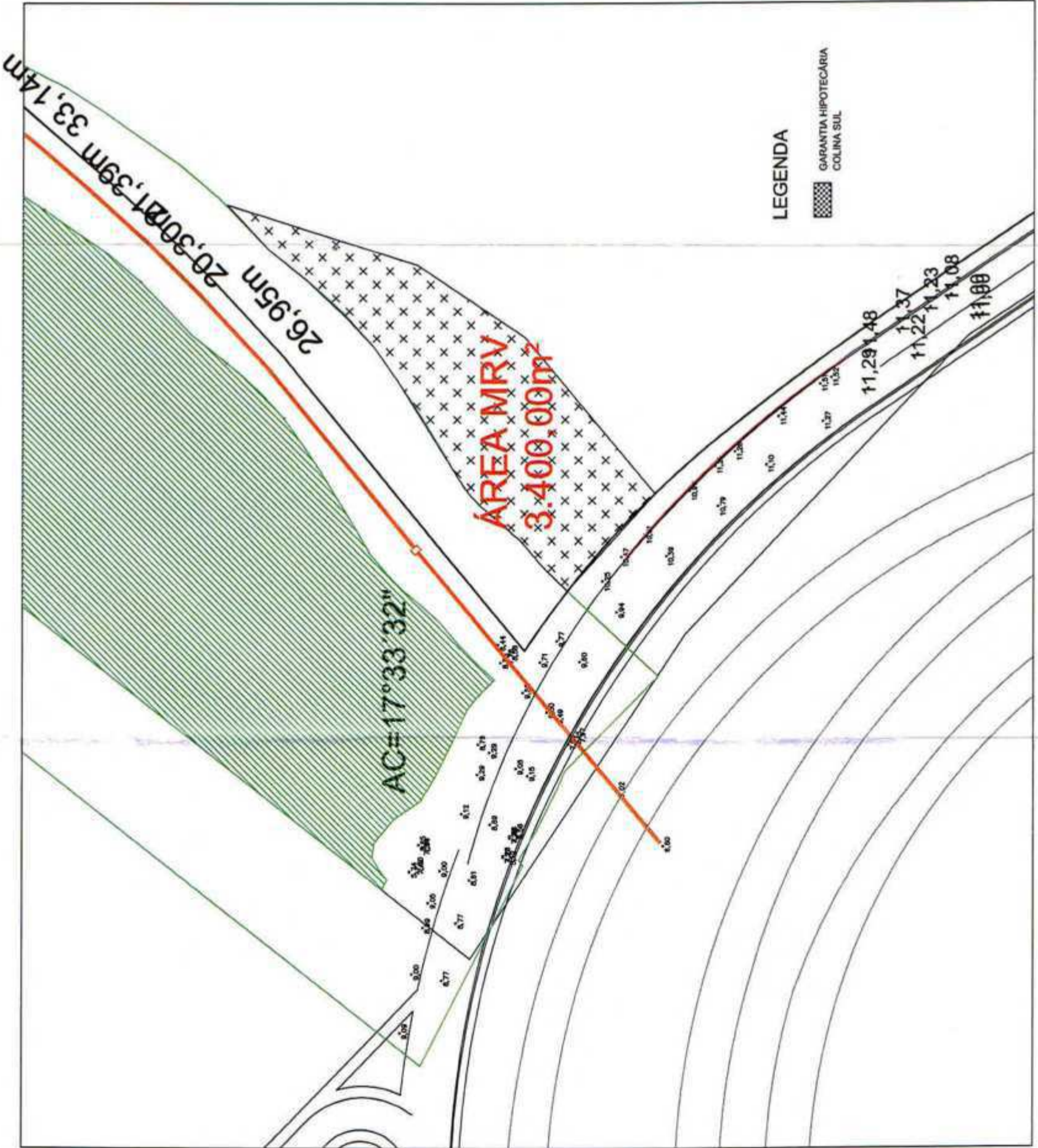
ÁREA UTC

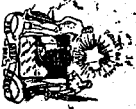
Tipo DESEMEMBRAMENTO
CONTÍDUO
DESEMEMBRAMENTO
ESTÁGIO PROJETO PROJETO LEGAL

PROPOSTA
01

ENGENHEIRO
MUSSURUNGA, SALVADOR - BA

DATA 24.03.2016
ESCALA





PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 1

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.994

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62.122

DATA 12-08-1.994

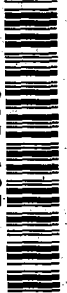
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

ÁREA DE TERRENO

próprio medindo 346,5647,40m2, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 489.415-4, com os seguintes limites e confr. ontações: 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 distância de 1.254,70m; a Leste limita-se com terras de propriedade de Clea Maria Visco Spínola, em seis alinhamentos de 145,87m, 10,00m, 42,00m, 75,00m, 70,00m e 20,00m, perfazendo uma distância de 362,87m, ao Sul limitando-se com terras do Estado da Bahia (Conjunto M. surunga) 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 distância de total de 1.053,64m e a Oeste limitando-se com terrenos de propriedade de Clea Maria Visco Spínola em dois alinhamentos de 150,00m e 180,00m, perfazendo o total de 330,00m. PROPRIETÁRIOS:- CLEA MARIA VISCO SPINOLA, brasileira, do lar, viúva, inscrita no CTC sob o número 000.243.765-15, e MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS, e seu marido o Dr. ALMAQUINO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheira civil, / CTC: 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 fe Salvador, 12 de agosto de 1.994- asub-Oficial-designada-

AV. 01- 62.122 DAD 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 arquivada, a área objeto da presente matrícula, foi desmembrada da maior porção, com base no artº 246 da Lei 6.015/73. O referido é verdade e dou fe. Salvador, 012 de agosto de 1.994- a sub-Oficial-designada-

R.02- 62.122- de acordo com a Escritura Pública de 10 de Setembro de 1.996, lavrada no Oitavo Ofício de Notas desta capital, a cargo da Senhora Rosalia Lomanto, às folhas 042do Livro 359. O imóvel objeto da presente matrícula foi havido por compra pelo preço de R\$166,18 (sessenta e seis reais e dezoito centavos quitado, pela F.B. & A. CONSTRUTORES LTDA, sediada nesta capital, na Avenida Lucia, 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, viúva, inscrita no CTC. 000.243.765-15, MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS e ao seu marido o Dr. ALMAQUINO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro, inscitos no CTC. do MF. sob o número 000.656.685-53, brasileiros, residentes e domiciliados nesta. O referido é verdade e dou fe. Salvador, de Setembro de 1.996- a sub-Oficial-designada- R.03- 62.122- de acordo com a escritura de crédito comercial número 8.4.98.0645-00 emitida em data de 02 de outubro de 1.996, que arquivada em duas vias, o imóvel Objeto da presente matrícula, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 62.893, foi F.B.& A. CONSTRUTORES 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 F I N E F, 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 44.023.666/0001-08, cujo financiamento devera ser quitado em 15 de outubro de



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

R.04- 62.122- de acôrdo 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, oncorporado ao patrimonial da MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC, do MF, sob o nº 00.747.285/000130, 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 *Quodet*

CERTIFICO E DOU FE 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- *Quodet*

R:05- 62.122-DAJ Nº 772214 série AM em data de 15-10-1.997de acôrdo com a Escritura pública de 15 de Outubro de 1.997, lavrada nas notas do Tabelião do Segundo Ofício desta capital, às folhas 167 a168, 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 1, Bairro da Graça, inscrita no CGC, do MF, sob o número 02.044.40780001-46 feita pela MULTICORP PATRIMONIAL LTDA, inscrita no CGC, do MF, sob o número 00.747.283/0001-30 que subscreeveu 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- *Quodet*

CERTIFICO E DOU FE que o imóvel Objeto da presente matrícula contém 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- *Quodet*

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 arquivel, ficando substituídos os avaliadas AGEMOR FRANKLIN MAGALHÃES MEDeiros e MARIA CRISTINA BASTOS MEDeiros, pelo Sr. LUIZ ALBERTO OLIVEIRA TORRES e sua esposa D. VERA LUCIA VIEIRA TORRES, brasileiros, casados, ele ecônomoista, ela dávida, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, inscritos no CPF sob n.ºs - 018.060.920-34 e 221.877.900-53 e como avalista da financiada em substituição de F&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 so efeito devído. Salvador, 24 de fevereiro de 1999. A Oficial *Quodet*

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 arquivel, 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 Vds ficha 2.

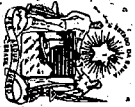


Av-12/ 62122 Averbo nesta data o aumento da area de terreno objeto da presente matricula, que era de 346,647,40m2 para 348,438,37m2, limitando-se ao Norte com terrenos da Prefeitura Municipal do Salvador (Conjunto Habitacional Vila Verde, a Leste com a FB&M Construções Ltda, ao Sul com Conjunto Habitacional 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 308º20'25" chega-se ao vertice P1, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo como distancia de 86,12m, e azimute plano de 306º58'30" 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 308º14'00" 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 302º31'50" 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 288º50'50" 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 275º43'20" 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 267º05'30" 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 260º31'00" 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 250º40'05" 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 242º31'34" 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 338º47'42" 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 238º46'30" 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 229º05'43" 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 218º07'33" - 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 241º14'07" 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 266º59'30" 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 261º18'53" 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 251º51'16" 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 244º26'41" 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 240º38'48" chega-se ao vertice P16, deste confrontando neste trecho com a rua A

Vide ficha 3



325.187



PODERA JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

Oficial Titular

MATRÍCULA Nº 62122 DATA CONTINUAÇÃO IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

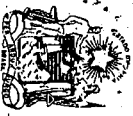
do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,71m, e azimute plano de 233º31'57" chega-se ao vertice P17, deste, confrontando neste trecho com a rua A7 DO Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,09m e azimute plano de 222º18'00" chega-se ao vertice P18, 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-27-25, 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 S alvador, 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-

C20.10.008



325.187

06/09/2017 12:36:49 mp00a



PODER JUDICIÁRIO

29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 41

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.006

Paulo Guilherme de Mendonça Lopes
Original Titular

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

07.119.234/0001-00, a ERG NEGÓCIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CBBPJ do ME sob o número 06.041.093/0001-89 com a interinência da TEC INCORORAÇÕES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, cujas devedoras assumiram a Obrigação de cumprir a fase de avaliação, com início 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, 17de fevereiro de 2.006 A Oficial - *Paulo Guilherme de Mendonça Lopes*

AV-14-MAT-62.122-De acordo 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 CREDORA-AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GAS 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. DAF-033647; Valor R\$12.600,00; Pago em 28/12/2009; VIDE XEROX DA ESCRITURA ARQUIVADA. A Suboficial - *Paulo Guilherme de Mendonça Lopes*

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 jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ sob número 13.927.801/000149, neste ato representada pelo Ilm.º 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 celebraram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Lotamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superfície 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 cláusulas e condições seguintes: CLAUSULA PRIMEIRA: Pelo presente instrumento a Prefeitura Municipal do Salvador aprova o parcelamento sob a forma de loteamento, concedido 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: 901.895,01m², sendo excluídas de projeto as seguintes áreas: A1-Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m²; A2-Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m². A3-Área doada à 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-Área Comercial e Serviços (4lotes) com a área total de 3.994,25m². C-



325.187



2º **OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS** **Folha 05**
2014 BAHIA

PODER JUDICIÁRIO

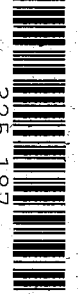
REGISTRO GERAL - ANO _____

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 glebã com a superfície de 901,901,01m2 (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553,462,64m2 de propriedade da PATROMONIAL VOLGA LTDA, e 348,438,37m2 (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 Tinga Ltda, posteriormente Tinga 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.1** - Área total da gleba 901,901,01m2 (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); **a.2** - Área reservada aos proprietários - 218,026,20m2 (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m2 (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m2 (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 28,975,38m2 (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: 4.505,93m2 (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m2 (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo: 322,32m2 (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); **a.5** - Área do Loteamento - 625.173,59m2 (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados); **b** - Área Comercializável (lotes): 381.373,72m2 (trezentos e oitenta e um mil trezentos e setenta e três metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), composta de 24 lotes assim discriminados: **lote 1** - 40.163,58m2 (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), **lote 2** - 17.055,48m2 (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote 3** - 1.540,36m2 (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote 4** - 24.179,76m2 (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), **lote 5** - 1.839,70m2 (um mil oitocentos trinta e

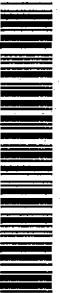
C20.10.0/68



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

noventa metros quadrados e setenta decímetros quadrados); lote 6 – 37.256,86m² (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 – 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e 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 – 37.890,60m² (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); lote 11 – 1.957,83m² (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 – 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados); lote 14 – 20.152,54m² (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 15 – 1.667,40m² (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 – 10.609,66m² (dez mil e seiscentos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m² (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m² (vinte e seis mil e seiscentos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m² (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m² (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m² (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 – 243.799,87m² (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 – 101.374,64m² (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m² (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m² (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); d.4 – Sistema Viário – 45.749,47m² (quarenta e cinco mil setecentos e cinquenta 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 seguintes: a. terraplenagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre a Av. Luiz Viana Filho, sentido Centro/Aeroporto, e o pontilhão do Rio Trobozy, 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 m² (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 virgula trinta e três por cento) da área comercializável, composta dos seguintes lotes; lote 4 – com 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m² (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m² (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); lote 13 – com 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados); lote 14 –





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

PODER JUDICIÁRIO

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 dezassete 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 previstas em lei, sem prejuízo de outras imposições legais. E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afirmando que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E a vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavei 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 Marilucy 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 IRP, que a presente é cópia reprográfrica autêntica desta matrícula n.º 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 n.º 344841 de 28/08/2017 referente ao imóvel.

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

Certidão do 2º Ofício de Registro de Imóveis
Salvador - Bahia
MAYARA PIRES OLIVEIRA ANAGÃO
Escriturante 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.csj

C.20.10.006

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



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.ABI73705-3
11U08NFEAI
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

As Partes,

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.º 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Horto Florestal, CEP 40.295-130, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seus Diretores: **JOÃO DE TEIVE ARGOLLO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, e **LUCIANO JOSÉ CERQUEIRA DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 86624016, emitida pela SSP/BA, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 182.810.995-04, ambos com endereço comercial no mesmo local acima especificado, adiante denominada "**UTC DI**"; e

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: **OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 10905831 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 063.586.106-27; e **RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º. RG 8.675.449 SSP/MG SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º. 048.134.826-35, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG e com escritório no endereço acima; adiante denominada "**MRV**";

Com a intervenção de

PATRIMONIAL VOLGA LTDA., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, CEP n. 41.940-660, inscrita no CNPJ/MF sob no 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu Diretor **FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 7299089, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 037.741.397-68, , com endereço comercial no município de São Paulo, Estado de São



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

de propriedade da **INTERVENIENTE**, cujos custos de obra efetivamente incorridos até o montante de **RS 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais)**, atualizado pelo IPCA (“Valor Base”), a partir da data de assinatura do presente instrumento, serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**; e, o que exceder, se houver, será rateado nas proporções abaixo definidas, observadas as demais disposições do presente instrumento:

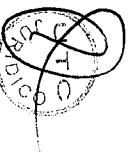
I - Em qualquer hipótese, a diferença entre o **Valor Base** e o **Valor Limite** definido no item 9.1.1: 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**;

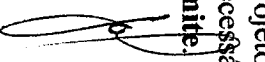




II - O montante que superar o **Valor Limite** definido no item 9.1.1, desde que não decorrente da hipótese prevista no item 9.1.2: 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**; e

III - O montante que superar o **Valor Limite** definido no item 9.1.1, desde que em razão do quanto previsto no item 9.1.2: 100% (cem por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.1.1. O traçado e o orçamento inicialmente previstos para a via de ligação serão aqueles constantes do ANEXO III, o qual segue assinado pelas partes, fazendo parte integrante e indissociável do presente instrumento, sendo ali estimado o custo global máximo de **RS 4.165.000,00 (quatro milhões, cento e sessenta e cinco mil reais)**. No prazo de 30 (trinta) dias, antes da contratação da execução das referidas obras, as partes atualizarão e revisarão o orçamento e o custo global, segundo o mesmo traçado inicialmente previsto, devendo ser incluídos os custos relativos à contratação do seguro de obra adiante previsto, passando o montante encontrado em conjunto entre as Partes a ser considerado como definitivo, para os fins previstos no presente instrumento (“**Valor Limite**”). Os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem como aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis não integrarão o **Valor Limite** e serão suportados exclusivamente pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.1.2. Poderá a **PROMITENTE VENDEDORA**, no prazo peremptório de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do presente instrumento, alterar o traçado e especificações inicialmente previstos, notificando a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** sobre tal alteração, sendo imperativo, entretanto, que o traçado final da via projetada tenha, como pontos de partida e de chegada, aqueles identificados no croqui constante do ANEXO III. Mesmo com a alteração do traçado pela **PROMITENTE VENDEDORA**, permanecerá de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** os custos de projeto e aprovação da via perante os órgãos competentes, bem com aqueles necessários ao registro no Cartório de Imóveis, os quais não integrarão o **Valor Limite**.



9.1.3. Definido o traçado final, o Projeto e os estudos técnicos necessários e legalmente exigíveis para a construção da via serão providenciados e custeados pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.2. Considerando o projeto e as especificações finais da via, antes da contratação de sua execução, as partes aprovarão conjuntamente o seu orçamento final para fins de execução. Em seguida, após aprovação conjunta, as Partes contratarão, em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, por preço global, a (s) empresa (s) que será (ão) responsável (is) pela construção da via. As partes também contratarão, conjuntamente e em nome da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, o seguro de obra relativo à execução da via de ligação, devendo os respectivos custos estar incluídos no orçamento final aprovado pelas partes.

9.3. Todos os recursos necessários à execução das obras serão providos pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, cabendo à **PROMITENTE VENDEDORA** reembolsar a parte que lhe couber destes valores, conforme item 9.1., na forma prevista nos itens subseqüentes.

9.3.1. Todos os custos a serem reembolsados pela **PROMITENTE VENDEDORA** serão atualizados monetariamente, pela variação do CDI, a ser apurada a partir da data de cada respectivo desembolso e até o seu efetivo ressarcimento pela **PROMITENTE VENDEDORA** à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.3.2. Os reembolsos devidos pela **PROMITENTE VENDEDORA** se darão por sua exclusiva opção, mediante:

I – a dação de uma porção de terras, também integrante da Colina Leste, contígua ao Imóvel, com extensão correspondente ao total do reembolso a ser efetuado, cuja poligonal com respectiva localização e confrontações se encontram definidos no memorial descritivo constante no **NOVO ANEXO IV**, o qual faz parte integrante e indissociável do presente instrumento; ou

II – a compensação com os valores das parcelas vincendas do preço previstas no item 4.1, “b”, do presente instrumento, nas datas de seus respectivos vencimentos, devendo a compensação operar-se integralmente, na primeira parcela ali prevista e, se insuficiente o valor da referida parcela, o saldo será compensado na parcela subseqüente e assim sucessivamente.



9.3.2.1. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, no prazo 90 (noventa) dias, contados da celebração do contrato com a construtora responsável pelas obras da via de ligação, manifestar a sua opção entre fazer reembolso na forma do inciso I ou II, do item 9.3.2. Caso a **PROMITENTE VENDEDORA** não exerça tempestivamente a opção, o reembolso deverá ser realizado na forma prevista no inciso II, do item 9.3.2. Em qualquer hipótese, a efetivação do reembolso deverá se dar de modo integral por uma das 2 (duas) formas ali previstas, não sendo possível o reembolso parcial através do meio previsto no inciso I, do item 9.3.2, salvo concordância expressa da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

9.3.2.2. Para fins de definição da medida exata da área a ser dada em pagamento na hipótese do inciso II, do item 9.3.2, as Partes estabelecem o metro quadrado no valor de R\$ 237,00 (duzentos e trinta e sete reais), valor que será atualizado mensalmente com base na variação do IPCA, a partir da assinatura deste Contrato.

9.3.2.3. Todos as despesas necessárias à transferência e registro da porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2 supra, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITTV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, ficando, todavia, as providências e despesas relacionadas ao desmembramento da referida porção a cargo exclusivo da **PROMITENTE VENDEDORA**.

9.3.2.4. As responsabilidades pelo pagamento dos impostos e demais despesas incidentes sobre a porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2. supra deverão obedecer às mesmas regras previstas no item 7.1 (não se aplicando aqui a exceção do item 7.1.1 supra), considerando-se como marco divisório de responsabilidades a data da efetiva imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da segunda área aqui estabelecida.

9.3.2.5. A escritura de dação em pagamento da porção de terras definida no inciso II, do item 9.3.2 supra, bem como a imissão da **PROMISSÁRIA COMPRADORA** na posse da mesma deverão ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data de término das obras acima mencionadas, sob a pena de aplicação das mesmas penalidades previstas na cláusula 5ª do presente instrumento.

9.3.2.6., Na hipótese prevista no item 9.3.2, II, a **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, à sua escolha, antecipar, total ou parcialmente os

ESTADO DE SÃO PAULO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA
COMARCA DE SÃO CARLOS
N.º 0000000-0000000-0000000
P
S,
P

reembolsos por ela devidos à PROMISSÁRIA COMPRADORA. Os reembolsos efetuados no mesmo mês em que desembolsados os respectivos custos não sofrerão a incidência da atualização prevista no item 9.3.1 supra

9.4. Todos os gastos havidos com quaisquer contrapartidas eventualmente exigidas pela municipalidade e demais órgãos encarregados pelo licenciamento da via, deverão ser suportados exclusivamente pela PROMITENTE VENDEDORA, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sem que nenhum reembolso seja devido a este título por parte da PROMISSÁRIA COMPRADORA.

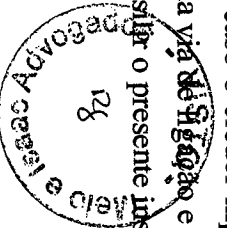
9.5. Caberá à PROMISSÁRIA COMPRADORA diligenciar a aprovação do projeto relacionado à via junto ao Município, arcando com as taxas públicas que venham a ser cobradas para este fim, bem como promover as alterações do projeto e ao atendimento das exigências que forem determinadas pelo Município e demais órgãos encarregados do licenciamento, atendidos os prazos e as exigências dos referidos órgãos, sendo obrigação da PROMITENTE VENDEDORA e da INTERVENIENTE assinar todos os documentos necessários para tanto.

9.6. A PROMITENTE VENDEDORA deverá, até 30/08/2016, apresentar autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução a via de ligação nos termos previstos no presente instrumento. O não atendimento ao aqui disposto facultará a PROMISSÁRIA COMPRADORA a optar entre resilir o presente instrumento ou dar prosseguimento ao mesmo sem a execução da via, em qualquer hipótese, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.

9.7. A não aprovação do projeto da Via de Ligação pelo Município e demais órgãos competentes, se decorrente de motivo alheio à responsabilidade das partes, importará no prosseguimento do contrato, ainda que sem a execução da referida via, sem ônus ou penalidade para qualquer das partes.

9.8. Aquela que vir a dar causa ao atraso e ou à não construção da via acima especificada deverá arcar com o pagamento, em favor da parte prejudicada, da multa estipulada na alínea "c", do item 8.3 supra, reduzida à metade, além de indenizá-la pelos danos decorrentes, que, eventualmente, excedam aquele montante, tudo isto independentemente do disposto no item 9.9.

9.9. Nas hipóteses previstas no item 9.7. ou no item 9.8. o preço do negócio será acrescido em R\$ 3.555.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais), o mesmo ocorrendo, caso o credor hipotecário do terreno não autorize a sua utilização para a execução da via de ligação e a PROMISSÁRIA COMPRADORA, ainda assim, não opte por resilir o presente instrumento (item 9.6.).



Handwritten signature and initials.

9.9.1. Ajusta-se que o pagamento deste valor deverá ser feito nos mesmos moldes já previstos na alínea “b”, do item 4.1., ou seja, será feito em 07 (sete) parcelas iguais, trimestrais e sucessivas, no valor, cada uma, de R\$ 507.857,14 (quinhentos e sete mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quatorze centavos), corrigidas pela variação do IPCA apurada entre a data de assinatura do presente instrumento e a data de cada respectivo pagamento, vencendo a primeira delas no prazo de 27 (vinte e sete) meses, contados da data de assinatura do presente instrumento.

9.9.2. Ao acréscimo de preço ajustado e às parcelas de pagamento, serão aplicadas todas as disposições neste Contrato pactuadas para o preço do negócio aludido no item 4.1. e para as 07 (sete) parcelas mencionadas na sua alínea “b”.”

1.4. As Partes deliberaram possibilitar à **PROMITENTE VENDEDORA** apresentar novas garantias para fins da restituição das parcelas do sinal, como pactuado no subitem 8.2.1. do Contrato, desde que, todavia, venham a ser aprovadas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA**. Desta forma, as Partes acrescem o subitem 8.2.3.1. ao Contrato, como segue:

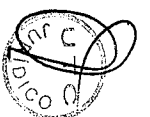
“**8.2.3.1.** A **PROMITENTE VENDEDORA** poderá, até 15 (quinze) dias antes da data em que tenha que definir qualquer das garantias previstas no subitem 8.2.3., apresentar à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** outros imóveis para fins de constituição da garantia, seus ou de terceiros, sendo que caberá à **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, ao seu exclusivo critério, aceitá-los ou não. Não sendo aceitas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** as novas garantias ofertadas, prevalecerá o disposto nos subitens 8.2.3 e 8.2.4”

1.5. As Partes declaram que a **PROMITENTE VENDEDORA** apresentou tempestivamente o novo traçado para a via de ligação prevista na cláusula 9, nos termos previstos no item 9.1.2.

1.6. As partes pactuam que, caso celebrarem, até 31 de agosto de 2016, novo negócio jurídico tendo por objeto a venda da área remanescente da **Colina Leste**, o traçado da via marginal referida no item 9.1. do Contrato será alterado, passando automaticamente a ser aquele constante do ANEXO III-A, ficando, contudo, a eficácia da referida alteração de traçado condicionada à renegotiação, de boa-fé, e modificação dos percentuais com que cada uma das partes deverá arcar com os custos para a construção da via.

2. Ratificação

2.1. Com exceção do que ora foi alterado, continuam vigendo todas as demais cláusulas e condições do Contrato.



E, por estarem justas e contratadas, assinam a presente Alteração ao Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das duas testemunhas subscritas.

Salvador, Bahia, 08 de agosto de 2016.


UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

João de Teive e Argolo

Luciano José Cerqueira de Almeida


MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A

Oswaldo Martins de Carvalho Neto

Rafael Pires de Albuquerque


PATRIMONIAL VOLGA LTDA.

Francisco Assis de Oliveira Rocha

Testemunhas

Nome:

CPF:

Endereço:

Daniel de Magalhães Bacelar
CPF nº 786.982.435-68

Nome:

CPF:

Endereço:

(Essas assinaturas pertencem ao Instrumento Particular de Alteração do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda firmado em 29 de março de 2016, alteração esta firmada em 02 de agosto de 2016. PROMITENTE VENDEDORA: UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A.; PROMISSÁRIA COMPRADORA: MRV Engenharia e Participações S/A; INTERVENIENTE: Patrimonial Volga Ltda. Imóvel: parte do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula n. 62122 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital.)



SEGUNDO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

As Partes,

UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.º 337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 502, Rio Vermelho, CEP 40.295-130, inscrita no CNPJ/MF sob no 03.670.800/0001-08, neste ato representada por seus Diretores: **JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, e **FERNANDO MONTEIRO NETO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 2.019.189, emitida pela SSP/PE, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 408.611.634-00, ambos com endereço comercial no mesmo local acima especificado, adiante denominada "**UTC DI**"; e

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A., empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: **OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º RG 10905831 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 063.586.106-27; e **RAFAEL PIRES DE ALBUQUERQUE**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI n.º RG 8.675.449 SSP/MG SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o n.º 048.134.826-35, ambos residentes e domiciliados em Belo Horizonte/MG e com escritório no endereço acima; adiante denominada "**MRV**";

Com a intervenção de

PATRIMONIAL VOLGA S.A., sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, n.337, Ed. Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, CEP n. 41.940-660, inscrita no CNPJ/MF sob no 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu Presidente **FRANCISCO ASSIS DE OLIVEIRA ROCHA**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 72990892, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 037.741.397-68, e por seu Diretor Vice-Presidente **JOÃO DE TEIVE E ARGOLLO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG n.º 6382052, emitida pela SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o n. 764.362.338-49, com endereço/comercial no mesmo local supra mencionado, doravante denominada "**VOLGA**";

Two handwritten signatures are present. The first is a cursive signature, likely of Paulo Guilherme de Mendonca Lopes, with a circular stamp below it containing the text "Paulo Guilherme de Mendonca Lopes" and "Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo". The second is another cursive signature, likely of Francisco Assis de Oliveira Rocha, with a circular stamp below it containing the text "Francisco Assis de Oliveira Rocha" and "Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo".

Considerando que:

(i) Foi celebrado em 29 de março de 2016, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, posteriormente Aditado em 08 de agosto de 2016, (ambos denominados, em conjunto, como o “Contrato”), através do qual, com a anuência da VOLGA, a UTC prometeu vender à MRV, a porção de terras, medindo 165.000 m2 (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados), a ser desmembrada do imóvel acima descrito, constituída por parte da **Colina Leste**, sendo a **Colina Leste** objeto da matrícula **62.122** (“Matrícula”), do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital (“**2º Ofício**”), lançado no Cadastro de Contribuintes da Prefeitura Municipal sob o n°. 489.415-4;

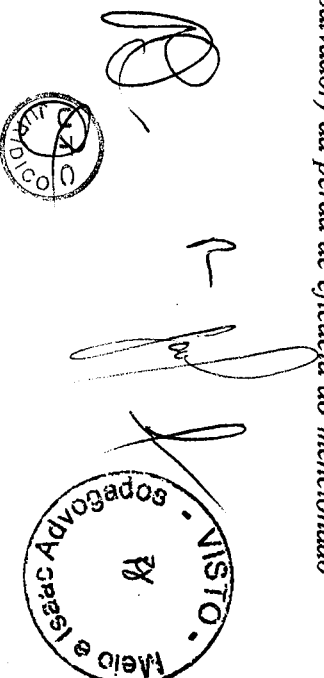
(ii) as Partes renegociaram algumas das condições da contratação, especificamente a prorrogação dos prazos definidos nas Cláusulas 2.1.2. e 9.6. do Contrato, e desejam registrar seus novos entendimentos;

Resolvem celebrar o presente Segundo Instrumento Particular de Alteração de Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (o “Segundo Instrumento de Alteração”), como segue:

1. As Alterações

1.1. As partes acordam em alterar o prazo e as condições do cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso definidos na Cláusula 2.1.2. do Contrato, que passa a ter a seguinte redação:

“2.1.2. A PROMITENTE VENDEDORA e a INTERVENIENTE se comprometem a, até o dia 28 de fevereiro de 2017, proceder, junto ao Município de Salvador, o cancelamento do Termo de Acordo e Compromisso (“TAC”) registrado no REG 14 e ratificado no Av-16 da Matrícula, bem como requerer a averbação do referido cancelamento na Matrícula junto ao 2º Ofício. Em lugar do cancelamento, poderá ser averbada a declaração conjunta (PROMITENTE VENDEDORA, INTERVENIENTE e o Município de Salvador) da perda de eficácia do mencionado TAC junto ao 2º Ofício”.



1.2. As partes acordam em alterar o prazo e as condições de exercício das Condições Resolutivas pela **PROMISSÁRIA COMPRADORA** previstos na Cláusula 8.1. do Contrato, a qual passa a ter a seguinte redação:

*"8.1 Como exclusiva exceção à irrevogabilidade e irratatabilidade pactuada, a **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, durante o período compreendido entre a data de assinatura do presente instrumento e o que ocorrer primeiro entre (i) até 12 (doze) meses após a assinatura do presente instrumento; ou (ii) até 10 (dez) dias após notificada a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** sobre a obtenção do Cancelamento do TAC conforme a Cláusula 2.1.2, supra; terá o direito de resilir unilateralmente o presente Contrato, sem qualquer motivação, mediante notificação formal à **PROMITENTE VENDEDORA** ("Notificação de Resilição"), desde que recebida esta dentro do prazo aqui estabelecido."*



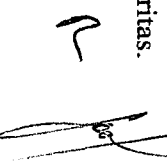

1.3. As partes acordam em prorrogar o prazo para obtenção da autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução da via de ligação mencionada na Cláusula 9.1. do Contrato, motivo pelo qual a Cláusula 9.6., que trata de citado prazo, passa a ter a seguinte redação:

*"9.6. A **PROMITENTE VENDEDORA** deverá, até 28 de fevereiro de 2017, apresentar autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução da via de ligação nos termos previstos no presente instrumento. O não atendimento ao aqui disposto facultará à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** a optar entre resilir o presente instrumento ou dar prosseguimento ao mesmo sem a execução da via, em qualquer hipótese, sem ônus ou pendência para qualquer das partes".*

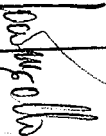
2. Ratificação

2.1. Com exceção do que ora foi alterado, continuam vigendo todas as demais cláusulas e condições do Contrato.

E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Segundo Instrumento Particular Alteração do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das duas testemunhas subscritas.

Salvador, Bahia, 11 de janeiro de 2017.

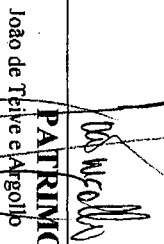


UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
João de Teive e Argollo
Fernando Monteiro Neto



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
Oswaldo Martins de Carvalho Neto
Rafael Pires de Albuquerque





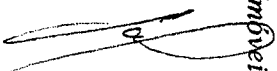
PATRIMONIAL VOLGA LTDA.
João de Teive e Argollo
Francisco Assis de Oliveira Rocha

Testemunhas

Nome:
CPF:
Endereço:

Nome:
CPF:
Endereço:

(Essas assinaturas pertencem ao Segundo Instrumento Particular de Alteração do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda firmado em 29 de março de 2016, alteração esta firmada em 11 de Janeiro de 2017. PROMITENTE VENDEDORA: UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A.; PROMISSÁRIA COMPRADORA: MRV Engenharia e Participações S/A; INTERVENIENTE: Patrimonial Volga Ltda. Imóvel: parte do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula n. 62122 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital.)





MINUTA DE ESCRITURA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA QUARTA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONSERVÁVEIS EM AÇÕES, EM 4 SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO DA UTC PARTICIPAÇÕES S.A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

AVISO LEGAL:

Esta minuta foi elaborada com base no Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas. Não é um documento completo e é passível de alterações para o cumprimento de disposições regulatórias ou adequações a determinadas condições por parte das instituições participantes.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA QUARTA EMISSÃO PÚBLICA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONSERVÁVEIS EM AÇÕES, EM 4 SÉRIES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, PARA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA COM ESFORÇOS RESTRITOS DE DISTRIBUIÇÃO DA UTC PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora:

- i. **UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.164.892/0001-91, com sede na Av. São Gabriel, n.º 301, 10º andar, São Paulo/SP, CEP 01435-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada "Emissora"); e

Como Agente Fiduciário:

- ii. [denominação, endereço da sede social e n.º da inscrição no CNPJ/MF do agente fiduciário], neste ato representado na forma de seu Contrato ou Estatuto Social (doravante denominado "Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

- (I) As sociedades do Grupo UTC, no qual se inclui a Emissora, ajuizaram requerimento de recuperação judicial, em 17 de julho de 2017, com o fim de preservar as atividades empresariais desempenhadas e proteger os credores, fornecedores e empregos diretos e indiretos ligados ao referido grupo de empresas;

- (II) Nos termos do Plano de Recuperação Judicial (“Plano”), a Emissora deseja realizar distribuição pública com esforços restritos de distribuição para emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em 4 (quatro) séries, da espécie com garantia real, destinada a determinados credores das Recuperandas – conforme as condições desta Escritura de Emissão e do Plano e respeitadas as disposições da Instrução CVM 476 – que desejam subscrever e integralizar as Debêntures com os créditos de sua titularidade descritos no quadro geral de credores do processo de recuperação judicial das Recuperandas;
- (III) A Emissora deseja viabilizar o cumprimento do Plano, mediante a presente Emissão Pública com Esforços Restritos de Debêntures,

RESOLVEM as Partes firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da UTC Participações S.A. – em recuperação judicial, nos termos das cláusulas e condições a seguir expostas (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente).

CLÁUSULA I – AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização. A (i) emissão das Debêntures, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), (ii) oferta pública de distribuição com esforços restritos de distribuição das Debêntures, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”), da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e das demais disposições legais aplicáveis, bem como (iii) constituição das seguintes garantias (“Ativos em Garantia”) (a) alienação fiduciária (i) dos Terrenos Constran conforme definido no Plano (“Alienação Fiduciária dos Terrenos Constran”); e (ii) das Base Macaé e Base Niterói, conforme definido no Plano (“Alienação Fiduciária Base Macaé e Base Niterói”); (b) cessão fiduciária dos Ativos Jurídicos Anexo 13, conforme definido no Plano (“Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13”); (c) penhor da totalidade das ações detidas pela Emissora na (c1) Constran S.A. Construções e Comércio (“Constran”, quando em referência à companhia, e Penhor de Ações da Constran”, quando em referência ao instrumento de garantia); (c2) Norteoleum Exploração e Produção S.A. (“Norteoleum”), exceto recebíveis provenientes da operação de compra e venda de ativos realizada com a sociedade Imetame Energia S.A.; e (c3) UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“UTC DI”), exceto patrimônio de afetação e recebíveis decorrentes da operação de compra e venda de 165.000m² (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados) da Colina Leste, celebrada com a MRV Engenharia e Participações S.A., assim como a área ou recebíveis futuros do remanescente da Colina Leste (“Penhor de Ações da Norteoleum e da UTC DI”); e (d) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da venda das ações de titularidade da Emissora na Aeroportos Brasil S.A. (“ABSA”, quando em referência a companhia e “Cessão de Recebíveis da ABSA”, quando em referência ao instrumento de garantia); são realizadas com base nas deliberações

tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora em [inserir] (“AGE da Emissora”), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

1.2. Por meio da AGE da Emissora, a diretoria da Emissora foi autorizada a **(i)** contratar uma ou mais instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para intermediar a Oferta Restrita e realizar a colocação das Debêntures, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476; **(ii)** contratar os demais prestadores de serviço relacionados à Oferta Restrita, tais como Agente Fiduciário, Escriturador Mandatário, Banco Liquidante, Agente de Garantias, Banco Depositário, CETIP e assessores legais, entre outros; **(iii)** celebrar todos os Documentos da Oferta Restrita, bem como eventuais aditamentos necessários referentes aos Documentos da Oferta Restrita; e **(iv)** negociar e estabelecer os termos e condições finais dos Documentos da Oferta Restrita, incluindo, mas não se limitando, as obrigações da Emissora e as declarações a serem prestadas pela Emissora.

CLÁUSULA II - REQUISITOS

2.1. Arquivamento na JUCESP. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, II e § 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Da mesma forma, os eventuais aditamentos à Escritura de Emissão serão arquivados na JUCESP e a Emissora declara, reconhece e concorda que enviará ao Agente Fiduciário uma via original desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, após a realização do respectivo arquivamento.

2.2. Arquivamento e publicação da AGE da Emissora. Nos termos dos artigos 62, I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Emissora será registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e em jornal de grande circulação do Estado de São Paulo (“Jornais de Divulgação da Emissora”). A Emissora concorda em enviar ao Agente Fiduciário uma cópia da ata da AGE da Emissora devidamente registrada na JUCESP, bem como das referidas publicações.

2.3. Ausência de registro na CVM. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, por se tratar de oferta pública com esforços restritos de distribuição.

2.4. Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária. Os Contratos de (a) Alienação Fiduciária (i) dos Terrenos Constran; (ii) Base Macaé e Base Niterói; (b) Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13; (c) Penhor de Ações (i) da Constran; e (ii) da Norteoleum e da UTC DI; e (d) Cessão de Recebíveis da ABSA; (“Contratos de Garantia”) e seus eventuais aditamentos, deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados da sua celebração. A Emissora declara que enviará ao Agente Fiduciário cópia dos registros dos Contratos de Garantia, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis, contados da data do respectivo registro. Da mesma forma, eventuais aditamentos aos Contratos de

Garantia serão registrados nos cartórios competentes e a Emissora declara, reconhece e concorda que tais aditamentos serão encaminhados ao Agente Fiduciário, no prazo de até 20 (vinte) dias úteis após os respectivos registros.

2.5. Registros. As Debêntures poderão ser registradas e depositadas em ambientes *de clearings* e com possibilidade de negociação no mercado secundário em aderência às regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários.

CLÁUSULA III – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social a participação, na qualidade de controladora ou não, no capital de sociedades comerciais, industriais ou de prestadoras de serviços, como sócia, acionista ou quotista, podendo ainda promover aplicações regulares ou tomadas de recursos no mercado financeiro.

CLÁUSULA IV – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio da emissão das 4 (quatro) Séries de Debêntures serão destinados ao pagamento de suas dívidas, visto que as Debêntures serão integralizadas por credores (concurtais e extraconcurtais) no âmbito da recuperação judicial da Emissora, mediante a entrega de seus respectivos créditos. As Debêntures poderão ainda ser integralizadas por outros Investidores Profissionais, que proverão recursos à Emissora para **(i)** pagamentos dos Credores Classe I e Classe IV da recuperação judicial do Grupo UTC, assim como para **(ii)** recomposição do seu capital de giro; **(iii)** realização do seu plano de negócios; e **(iv)** cumprimento das obrigações decorrentes deste Plano.

4.2. Os credores da Primeira, Segunda, Terceira e Quarta Séries desta Emissão serão pagos conforme fluxo descrito no item 6.10, infra.

CLÁUSULA V - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A emissão objeto da presente Escritura de Emissão representa a Quarta Emissão de Debêntures da Emissora (“Emissão”).

5.2. Número de Séries. A Emissão será realizada em 4 (quatro) séries, divididas da seguinte forma:

(i) Primeira Série: destinada a todos os credores que tenham subscrito e integralizado novo empréstimo contraído após o pedido de recuperação judicial (“Empréstimo DIP”), a qual será direcionada (a) ao pagamento dos credores Classe I e dos Credores da Classe IV, assim como para

(b) recomposição do seu capital de giro; (c) realização do seu plano de negócios; e (d) cumprimento das obrigações decorrentes do Plano. O valor máximo de emissão da Primeira Série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Os Debenturistas da Primeira Série terão preferência de recebimento sobre qualquer outro credor do Grupo UTC;

(ii) **Segunda Série:** destinada a todos os credores da Terceira Emissão de Debêntures da Emissora e da Primeira Emissão da UTC Engenharia S.A., os quais tenham recebido em alienação fiduciária os bens e direitos do Grupo UTC listados no Anexo [inserir] desta Escritura, assim como aos demais Credores Extraconcursais Aderentes. O valor máximo da emissão desta série será de até R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), sendo certo que os credores desta série terão preferência de recebimento sobre as Debêntures da Terceira Série. As Debêntures desta Segunda Série serão subordinadas às Debêntures da Primeira Série ou, no caso de o Grupo UTC não tenha obtido Empréstimo DIP, ou caso este não seja suficiente para, combinado com os recursos oriundos da venda da UPI Ativos, quitar os Créditos Classe I e Créditos Classe IV, tenha ocorrido a quitação dos Credores Classe I e dos Credores Classe IV;

(iii) **Terceira Série:** destinada a todos os Credores Extraconcursais Aderentes (conforme definição no Plano) cujos créditos não forem provenientes da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia; . O valor máximo da emissão desta série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que os credores desta série terão preferência de recebimento sobre as Debêntures da Quarta Série. As Debêntures desta Série serão subordinadas às Debêntures da Segunda Série.

(iv) **Quarta Série:** destinada a todos os credores detentores de garantias reais – Classe II – os quais tenham recebido as garantias reais listadas no Anexo [inserir] do Plano. O valor máximo da emissão desta série será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo certo que os credores desta série terão preferência de recebimento sobre as Debêntures da Quinta Emissão. As Debêntures desta Série serão subordinadas às Debêntures da Terceira Série.

5.3. Prioridade de Recebimento. O pagamento por meio de amortização ou pagamento antecipado deverá seguir o método Cascata de Pagamento (conforme definido no Plano) e respeitar a seguinte ordem de prioridade: (i) Primeira Série, se emitida; (ii) Segunda Série; (iii) Terceira Série; e (iv) Quarta Série.

5.4. Valor Total da Emissão. O valor de emissão poderá ser de até R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões reais) (“Valor Total da Emissão”).

5.5. Quantidade. Poderão ser emitidas até 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões) de Debêntures.

5.6. Colocação. A Quarta Emissão de Debêntures será objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, de acordo com os procedimentos descritos na Instrução CVM 476 e nas demais disposições regulamentares aplicáveis, destinadas exclusivamente a Investidores

Profissionais (“Oferta Restrita”), com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários (“Coordenadores”, sendo a instituição intermediária líder denominada “Coordenador Líder”), para efetuar a distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos do “Contrato de Colocação, Coordenação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, da Quarta Emissão Pública de Debêntures Simples, Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, da Emissora (“Contrato de Distribuição”), devendo a Oferta Restrita ser efetivada de acordo com o Plano de Colocação.

5.7. Plano de Colocação. O Coordenador Líder organizará a colocação, de acordo com o Plano de Distribuição.

5.8. Subscrição. No ato de subscrição e integralização da Quarta Emissão de Debêntures, os Investidores Profissionais deverão realizar a entrega da declaração devidamente assinada, conforme o caso, em atendimento às disposições da Instrução CVM 554 e Instrução CVM 476, afirmando estarem cientes e concordarem, no mínimo, que: **(i)** as informações recebidas são suficientes para sua tomada de decisão a respeito da Oferta Restrita; **(ii)** a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; **(iii)** a Oferta Restrita poderá vir a ser registrada na ANBIMA exclusivamente para envio de informações da base de dados, nos termos do Artigo 1º, Parágrafo 2º, do Código ANBIMA, desde que expedidas as diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA até a data da comunicação de encerramento da Oferta Restrita; **(iv)** as Debêntures estão sujeitas às restrições de negociações previstas na Instrução CVM 476 e nesta Escritura de Emissão, observadas as hipóteses previstas na própria Instrução CVM 476; e **(v)** as Debêntures só poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados (“Declaração de Investidor Profissional”).

5.8.1. Condições para Subscrição e Integralização das Debêntures. A obrigação de subscrição e integralização das Debêntures está condicionada à verificação da seguinte condição: **(a)** inexistência de recurso de agravo de instrumento contra a decisão de homologação do Plano, ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5.8.1.2. Enquanto não se confirmar a hipótese elencada no item 5.8.1, supra, a obrigação da Emissora de emitir as Debêntures ficará suspensa até o advento de tal condição.

5.9. Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 5.8, supra, as Debêntures da Primeira Série serão subscritas, a qualquer tempo, a partir da data de início de distribuição das Debêntures, a qual deverá ser informada pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores (“Comunicação de Início”), em atendimento ao disposto no artigo 7º-A, observado o disposto no Artigo 8º, Parágrafo 2º, da Instrução CVM 476. As Debêntures das demais séries serão subscritas na Data de Emissão das Debêntures.

5.10. Forma de subscrição. As Debêntures serão subscritas de acordo com os procedimentos da CETIP.

5.11. Elegibilidade para Subscrição das Debêntures. A subscrição das Debêntures será efetuada em atendimentos às disposições a seguir; em todas as hipóteses, em atendimento às disposições da Instrução CVM 476.

5.11.1 Elegibilidade para Subscrição das Debêntures da Primeira Série. Todos os investidores que atendam aos requisitos da Instrução CVM 476.

5.11.2 Elegibilidade para Subscrição das Debêntures da Segunda Série. Todos os credores de Debêntures da Terceira Emissão da Emissora e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, os quais tenham recebido em alienação fiduciária os bens e direitos do Grupo UTC listados no Anexo [inserir] desta Escritura, bem como os demais Credores Extraconcursais Aderentes.

5.11.3. Elegibilidade para Subscrição das Debêntures da Terceira Série. Todos os credores de Debêntures da Terceira Emissão da Emissora e da Primeira Emissão da UTC Engenharia, os quais tenham recebido garantias reais listadas no Anexo [inserir] desta Escritura.

5.11.4. Elegibilidade para Subscrição das Debêntures da Quarta Série. Todos os Credores Extraconcursais (conforme definição o Plano) ora titulares da Terceira Emissão de Debêntures da UTC Participações e da Primeira Emissão da UTC Engenharia.

5.12. Forma e Preço de Integralização. As Debêntures da Primeira Série serão integralizadas à vista, no ato de subscrição (“Data de Integralização”), pelo Valor Nominal Unitário na Data da Integralização, (“Preço de Integralização”), de acordo com as normas e procedimentos aplicáveis da CETIP.

5.12.1. As Debêntures da Segunda, Terceira e Quarta Séries também serão integralizadas à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário na Data de Integralização, mediante entrega, pelos Debenturistas, dos créditos detidos contra as Recuperandas; dado que a quantidade de Debêntures a ser subscrita pelos respectivos credores deve perfazer um número inteiro, caso os respectivos créditos perfaçam um número fracionário, o número fracionário deverá ser arredondado para o número inteiro imediatamente (i) superior, caso a primeira casa decimal seja igual ou superior a 5 (cinco) décimos, e (ii) inferior, caso a primeira casa decimal seja inferior a 5 (cinco) décimos, sendo desconsideradas as casas decimais à primeira, para fins do arredondamento aqui previsto.

5.13. Negociação. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio da CETIP.

5.14. Banco Liquidante da Oferta Restrita. O banco liquidante da Oferta Restrita será o [inserir], instituição financeira com sede na cidade de [inserir], estado de [inserir], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [inserir] (“Banco Liquidante”).

5.15. Escriturador Mandatário. O escriturador mandatário da Oferta Restrita será o [inserir], instituição financeira com sede na cidade de [inserir], estado de [inserir], inscrita no CNPJ/MF sob o n.º [inserir] (“Escriturador Mandatário”).

CLÁUSULA VI - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. Quantidade de Debêntures. Serão emitidas até 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões) de Debêntures.

6.2. Valor nominal unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será equivalente a R\$1,00 (um real), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

6.3. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures será o dia [inserir].

6.4. Forma e titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador, responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido extrato pela CETIP em nome dos Debenturistas, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.

6.5. Conversibilidade. As Debêntures não poderão ser convertidas em ações de emissão da Emissora.

6.6. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, da Lei das Sociedades por Ações.

6.7. Garantias. Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principal e acessórias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, serão constituídas as seguintes garantias:

6.7.1. Primeira: Alienação Fiduciária Base Macaé e Base Niterói.

6.7.2. Segunda: (a) Alienação Fiduciária Base Macaé e Base Niterói; e (b) Penhor de Ações da Constran.

6.7.3. Terceira Série: (a) Alienação Fiduciária dos Terrenos Constran; (b) Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13; (c) Penhor de Ações da Norteoleum e da UTC DI; e (d) Cessão de Recebíveis da ABSA;

6.7.4. Quarta Série: (a) Alienação Fiduciária dos Terrenos Constran; (b) Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13; (c) Penhor de Ações da Norteoleum e da UTC DI; e (d) Cessão de Recebíveis da ABSA;

6.7.4. Distribuição das Garantias. As garantias de alienação fiduciária dos Terrenos Constran e da Base Macaé e Base Niterói serão compartilhadas pelos credores da Primeira e Segunda Séries. As demais garantias serão compartilhadas pelos credores da Terceira e Quarta Séries desta Emissão com os credores da Quinta Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real da Emissora, exceto o Penhor de Ações da Constran que somente garantirá a Segunda Série desta Emissão.

6.7.5. Compartilhamento das Garantias. Os Debenturistas, neste ato e na melhor forma de direito, reconhecem e concordam que, em atendimento às disposições do Plano, que as garantias a serem constituídas na forma de cessão fiduciária de determinados direitos de crédito e recebíveis, conforme disposto nos itens 6.7.1, 6.7.3 e 6.7.4 será compartilhada com os credores quirografários que subscreverem as Debêntures da Quinta Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real da Emissora, em todas as hipóteses, respeitadas as disposições específicas do Plano, em especial a ordem de prioridade prevista no Plano e nesta Escritura de Emissão.

6.7.3.6. Extinção das Garantias. Com a realização do pagamento das Debêntures, as garantias constituídas serão automaticamente extintas, ocasionando a imediata liberação de todos os ativos vinculados às referidas garantias.

6.8. Prazo e data de vencimento das debêntures. Exceto as Debêntures da Primeira Série, que vencerá no prazo de 60 (sessenta meses) e da Segunda Série, que vencerá no prazo de 72 (setenta e dois) meses, contados da data de Emissão, as Debêntures das demais séries terão prazo de vigência de 22 (vinte e dois) anos, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no 264º mês após a homologação do Plano (“Data de Vencimento das Debêntures”), ressalvada a amortização de 50% (cinquenta) do Valor de Emissão da Segunda, Terceira e Quarta Séries no 132º mês contado da data de homologação do Plano, bem como a possibilidade de pagamento antecipado facultativo para todas as 4 (quatro) séries, previsto nos itens 6.13 e seguintes.

6.9. Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será pago de acordo com o seguinte cronograma.

6.9.1. Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. O pagamento dos credores do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série será feito no prazo de 60 (sessenta) meses, contados da data de homologação do Plano.

6.9.2. Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. O pagamento dos credores do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série será feito no prazo de 72 (setenta e dois) meses, contados da data de homologação do Plano.

6.9.3. Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira e Quarta Séries.

No prazo de 132 (cento e trinta e dois) meses, contados da data de homologação do Plano, será amortizado o valor correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de emissão da Terceira e Quarta Séries, observando-se a prioridade de cada uma das séries. O percentual remanescente de 50% (cinquenta por cento) do valor de emissão da Terceira e Quarta Séries será pago no 264º mês após a data de homologação do Plano.

6.9.4. Se no 132º mês contado da Data de homologação do Plano não tiver ocorrido à amortização de que trata o item 6.9, supra, ou caso tal amortização seja inferior ao percentual de 50% (cinquenta) do Valor da Emissão, os Debenturistas poderão se reunir em Assembleia Geral de Debenturistas para deliberação acerca da postergação do prazo de amortização, sendo que tal prorrogação dependerá da aprovação da maioria simples dos Debenturistas (50% + 1) presentes na Assembleia.

6.10. Cascata de Pagamento. A prioridade para recebimento dos recursos monetizados pela alienação dos Ativos em Garantia será do credor da Primeira Série.

6.10.1. Após o credor da Primeira Série ter o seu crédito integralmente quitado, os recursos monetizados serão destinados aos pagamentos dos Credores da Segunda Série.

6.10.2. Após o pagamento dos credores da Segunda Série, os recursos monetizados serão destinados ao pagamento dos credores da Terceira Série.

6.10.3. Após a quitação do crédito dos credores da Terceira Série os recursos monetizados serão destinados ao pagamento dos credores da Quarta Série.

6.10.4. Após a quitação do crédito dos credores da Quarta Série, 78% (setenta e oito por cento) dos recursos monetizados serão direcionados ao pagamento dos credores da Quinta Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real da Emissora e 22% (vinte e dois por cento) serão destinados ao pagamento do Acordo de Leniência (conforme definido no Plano).

6.10.5. Amortização Mediante Caixa Livre. A Emissora ainda destinará o montante que exceder o seu fluxo de Caixa Mínimo ao Fluxo de Pagamento das Debêntures. Entende-se por Caixa Mínimo o valor de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) corrigidos desde a data de publicação da decisão de homologação do Plano, pelo índice IPCA. Ocorrendo o acionamento do Primeiro Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.1 do Plano, o valor do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) corrigidos pelo índice IPCA desde a data da publicação da decisão de homologação do Plano. Ocorrendo o

acionamento do Segundo Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.2 do Plano, o valor do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), corrigidos pelo índice IPCA, desde a publicação da decisão de homologação do Plano.

6.11. Remuneração das Debêntures. A remuneração das Debêntures obedecerá à estrutura abaixo.

6.11.1. Remuneração das Debêntures das Primeira e Segunda Séries. As Debêntures das Primeira e Segunda Séries serão remuneradas pela taxa CDI.

6.11.2. Remuneração das Debêntures da Terceira e Quarta Séries. As Debêntures da Terceira e Quarta Série serão corrigidas pela Taxa Referencial TR, com acréscimo de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano. Os juros remuneratórios e a correção monetária incidirão anualmente a partir do 18º mês, contado da data da homologação do Plano, sendo estes pagos *pró-rata*, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação do Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma *pró-rata*, os demais valores decorrentes desta obrigação que vencerão anualmente serão incorporados ao valor principal das Debêntures.

6.12. Repactuação. Não haverá repactuação programada.

6.13. Pagamento Antecipado. As Debêntures de todas as séries e/ou de qualquer das séries poderão ser pagas antecipadamente pela Emissora, de acordo com a seguinte estrutura.

6.13.1. Pagamento Antecipado das Debêntures da Primeira Série. A Primeira Série da Quarta Emissão de Debêntures poderá ser amortizada antecipadamente, e com prioridade sobre as demais séries, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a regra de Distribuição de Recursos Monetizados descrita no item 6.5.4 do Plano; (ii) com o Valor que Exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1 do Plano; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6 do Plano.

6.13.2. Pagamento Antecipado das Debêntures da Segunda Série. Uma vez (a) amortizada a Primeira Série, ou (b) caso o Grupo UTC não tenha obtido Empréstimo DIP, ou caso este não seja suficiente para, combinado com os recursos oriundos da venda da UPI Ativos, quitar os Créditos Classe I e Créditos Classe IV, excedido o valor que será destinado ao Caixa da Emissora, a Segunda Série deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre a Terceira e Quarta Séries e Quinta Emissão de Debêntures da Emissora, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4 do Plano; (iii) com o Valor que Exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1 do Plano; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6 do Plano.

6.13.3. Pagamento Antecipado das Debêntures da Terceira Série. Uma vez amortizada a Segunda Série, a Terceira Série deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre a

Quarta Série, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4 do Plano; (ii) com o Valor que Exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1 do Plano; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6 do Plano.

6.13.4. Pagamento Antecipado das Debêntures da Quarta Série. Uma vez amortizada a Terceira Série, a Quarta Série deverá ser amortizada antecipadamente, com prioridade sobre a Quinta Emissão de Debêntures da Emissora, com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4 do Plano; (ii) com o Valor que Exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1 do Plano; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6. do Plano.

6.14. Aquisição facultativa. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário atualizado, observado o disposto no artigo 55, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou colocadas novamente no mercado. As Debêntures adquiridas para permanência em tesouraria, nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures.

6.14.1. Oferta de Terceiro Investidor. Na hipótese de um Terceiro Investidor realizar uma oferta aos Debenturistas para aquisição de todas as Debêntures em circulação, a validade de tal oferta dependerá da concordância da Emissora. Após a sua concordância, a Emissora deverá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberação acerca da oferta recebida.

6.14.1.2. Se os Debenturistas que representam 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em circulação concordarem com a oferta recebida do Terceiro Interessado, será realizada a alienação de todas as Debêntures em circulação, nos termos da oferta recebida, sendo que todos os Debenturistas ficarão vinculados à deliberação tomada em Assembleia, ainda que tenha proferido voto contrário à oferta, desde que a Emissora também tenha concordado com a proposta realizada na Assembleia Geral de Debenturistas.

6.15. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão, aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento, observando-se a ordem de prioridade estabelecida entre as séries.

6.16. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações devidas pela Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe,

todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou do comunicado.

6.17. Local de Pagamento. Os pagamentos a que os Debenturistas fizerem jus serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento, utilizando-se dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador Mandatário.

6.18. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.19. Encargos Moratórios. Observado o item 6.9, supra, ocorrendo a impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura, em prazo superior a 10 (dez) dias úteis do respectivo vencimento, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão, desta a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** multa convencional, irredutível e compensatória, de 1%; e **(ii)** juros moratórios à razão de 1% ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, sendo que a multa compensatória aqui prevista representará o valor máximo de indenização a que terão direitos os Debenturistas em decorrência de qualquer descumprimento de obrigação pela Emissora decorrente e relacionado às Debêntures (“Encargos Moratórios”).

6.20. Impossibilidade de pagamento. Caso a Emissora seja impossibilitada de realizar qualquer pagamento, quando devido, a qualquer titular de Debêntures, por conta da inexatidão ou desatualização das informações cadastrais de tal titular de Debêntures, não será devido a tal titular de Debêntures qualquer juro moratório, multa ou indenização, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data da respectiva disponibilização de recursos pela Emissora, acrescidos da Remuneração das Debêntures devida desde a data do vencimento da obrigação financeira não cumprida até a data da efetiva disponibilização dos recursos.

6.21. Imunidade dos Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Escriturador Mandatário, no prazo mínimo de 20 (vinte) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

6.22. Mesmo que tenha recebido a documentação referida no item 6.20, supra, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em Juízo ou descontar de quaisquer valores às Debêntures a tributação que entender devida.

6.23. Publicidade. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Oferta Restrita que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos Debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” nos Jornais de Divulgação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (“Aviso aos Debenturistas”), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações e as limitações impostas pela Instrução CVM 476 em relação à publicidade da Oferta Restrita e os prazos legais, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por correspondência registrada entregue ao Agente Fiduciário, sendo certo que, caso a Emissora altere qualquer dos Jornais de Divulgação da Emissora após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e publicar, nos jornais anteriormente utilizados, Aviso aos Debenturistas informando o novo veículo.

CLÁUSULA VII - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento antecipado. São eventos de antecipação do vencimento desta Emissão:

- a) falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures devida nas respectivas datas de vencimento e, notificada a fazê-lo, a Emissora não efetuar o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias;
- b) falta de cumprimento, pela Emissora, de obrigação prevista nesta Escritura, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

7.1.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados nos subitens “a” e “b” do item 7.1, acima, o vencimento antecipado das Debêntures dependerá de prévia deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, que deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário, em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data em que tomar conhecimento do evento.

7.1.3. O vencimento antecipado a que se refere o item 7.1.2, supra, dependerá da aprovação dos Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

- a) cumprir com as disposições do artigo 17 da Instrução CVM 476, quais sejam:
 - a.1) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício social, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
 - a.2) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

- a.3) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- a.4) manter os documentos mencionados na alínea (a.3), acima, em sua página da rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- a.5.) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Instrução CVM 358”), no tocante a dever de sigilo e vedações a negociação;
- a.6.) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo art. 2º, da Instrução CVM 358, comunicando imediatamente ao Coordenador Líder da Oferta Restrita; e
- a.7.) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- b) encaminhar ao Agente Fiduciário:**
- b.1) dentro de no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes;
- b.2) imediatamente, qualquer informação relevante para a presente Emissão;
- b.3) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora relacionada a um evento de inadimplemento, imediatamente após o seu recebimento;
- c) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: 1) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora; e, 2) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturistas.**
- d) convocar, nos termos do item 8.1 desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação. A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas da Emissão objeto desta Escritura, [Denominação do Agente Fiduciário], acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar, perante a Emissora, a comunhão dos titulares das Debêntures.

9.1.1. O exercício permanente da função de Agente Fiduciário é privativo de instituição financeira, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

9.2. Declaração. O Agente Fiduciário declara:

- a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;
- c) aceitar integralmente a Escritura, todas as suas cláusulas e condições.

9.2.1. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76, e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares.

9.3. Mandato. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou a liquidação integral de suas obrigações decorrentes desta Escritura.

9.4. Substituição. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, ou por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação.

9.4.1. Se a convocação da Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o item 9.4, supra, não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a convocação, sendo certo que a Emissora poderá nomear um substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário.

9.4.2. A remuneração do novo Agente Fiduciário será definida na própria Assembleia Geral de Debenturistas que o escolher, observado o disposto no item 9.7.a, abaixo.

9.4.3. Caso o Agente Fiduciário não possa mais continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

9.4.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

9.4.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, o qual deverá ser arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

9.4.6. O Agente Fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso a Assembleia Geral de Debenturistas não delibere sobre a matéria.

9.4.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da lavratura da Escritura ou de eventual Aditamento em que for nomeado como substituto para exercer a função, devendo permanecer em seu exercício até a efetiva substituição ou até a data de vencimento das Debêntures.

9.5. Deveres. Além de outros previstos em lei, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos Aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e escritórios de registros públicos;
- i) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- j) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas;
 - j.1) enviar à entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, até a data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à Assembleia Geral de Debenturistas;
- k) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
 - k.1) enviar à entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, no mesmo dia da Assembleia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da Assembleia;
- l) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:

- l.1) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
 - l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - l.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - l.4) posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado;
 - l.5) aquisição facultativa e pagamento de rendimento das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - l.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;
 - l.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
 - l.8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- m) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea "m" aos debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
- m.1) na sede da Emissora;
 - m.2) no local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - m.3) na entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures;
- n) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços;
- o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- p) notificar os Debenturistas, por edital e individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.

9.6. Atribuições Específicas. O Agente Fiduciário utilizará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- a) observada a Cláusula VII, acima, declarar, observadas as condições da Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- b) tomar toda e qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas, nos termos desta Escritura.

9.7. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) Parcelas anuais de R\$ [inserir], devida a primeira em [data] e as demais no mesmo dia dos anos subsequente;

- b) O Agente Fiduciário deverá enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de cada pagamento, sendo que, se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;
- c) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- d) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo [definição de índice], ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de [data] até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata* dia se necessário;
- e) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora;
- f) Em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência;
- g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária;
- h) As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS

10.1. Convocação. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”), de acordo com o disposto no artigo 71,

da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.1.1. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação.

10.1.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora efetua suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76, da regulamentação aplicável e desta Escritura. Adicionalmente, os Debenturistas poderão solicitar que sua convocação seja feita também pela rede mundial de computadores, desde que, para isso, estejam devidamente cadastrados. Ficam dispensadas as formalidades de convocação quando houver a presença da totalidade dos Debenturistas à Assembleia Geral de Debenturistas.

10.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 08 (oito) dias, contados da data da primeira publicação da convocação; não se realizando a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

10.2. Quórum de Instalação. A Assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.3. Mesa diretora. A presidência da Assembleia caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures. O papel de secretário da assembleia será do Agente Fiduciário, estando este encarregado da redação da ata da Assembleia.

10.4. Quórum de Deliberação. Nas deliberações da Assembleia, a cada debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. As deliberações serão tomadas pela maioria simples dos presentes, exceto se estiver previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão.

10.4.1. Qualquer alteração nas características e condições das Debêntures e da Emissão dependerá da aprovação da Emissora e de Debenturistas que representem, pelo menos, 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em Circulação; qualquer alteração no rendimento e/ou prazo de vencimento das Debêntures e/ou dispositivos sobre quórum previstos nesta Escritura de Emissão deverá contar com aprovação da Emissora e de Debenturistas representando 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em circulação.

10.4.2. Na hipótese de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou impossibilidade legal de aplicação de [índice, taxa ou fator componente do rendimento], a deliberação para definição do novo rendimento aplicável às debêntures dependerá de aprovação da Emissora e de quórum que

deverá ser composto por debenturistas que representem, no mínimo, 50% +1 (cinquenta por cento mais um) do total das Debêntures em Circulação.

10.4.3. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido às Assembleias Gerais respectivas ou do voto proferido nessas Assembleias Gerais.

10.4.4. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

10.4.5. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Declarações e Garantias do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora, na data da assinatura desta Escritura, que:

- a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- b) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- c) esta Escritura contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições.

11.2. Declarações e Garantias da Emissora. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura da Escritura, que:

- a) é uma companhia fechada devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração desta Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em:
 - 1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos,
 - 2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou
 - 3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

- d) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- e) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- f) as demonstrações financeiras da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado e ao imediatamente anterior, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- g) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

CLÁUSULA XII - COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até cinco dias úteis após o envio da mensagem; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

Para a EMISSORA:

[nome da emissora]

[endereço] CEP: [número]

At.

Telefone: [número]

Fac-símile: [número]

E-mail: [endereço eletrônico]

Para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

[nome da instituição]

[endereço]

CEP: [número]

[At. [nome do diretor responsável]

Telefone: [número]

Fac-símile: [número]

E-mail: [endereço eletrônico]

CLÁUSULA XIII - RENÚNCIA

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

CLÁUSULA XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Irrevogabilidade; sucessores. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a Emissora e os Debenturistas, por si e seus sucessores.

14.2. Conflito. As Partes reconhecem e concordam que, em caso de dúvida ou conflito, na existência de qualquer disposição prevista nesta Escritura de Emissão restar conflitante com qualquer disposição do Plano, prevalecerá a definição ou disposição estabelecida nesta Escritura.

14.3. Independência das disposições. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula inválida ou nula, observando-se a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula inválida ou nula e o contexto em que se insere.

14.4. Independência das disposições da Escritura. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e os Debenturistas, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.6. Prazos. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão, exceto se de outro modo previsto nesta Escritura de Emissão, serão computados de acordo com o disposto no artigo 132, do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

14.7. Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo de valor sobre a orientação acerca de qualquer fato relacionado à Oferta Restrita

que seja de competência de deliberação dos Debenturistas, comprometendo-se, tão somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência de tal cumprimento. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.7.1. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será responsável, sob qualquer hipótese, pela elaboração de documentos societários da Emissora.

14.7.2. Os atos ou manifestações emitidas pelo Agente Fiduciário que criarem responsabilidades aos Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles atos e/ou manifestações relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

14.7.3. O Agente Fiduciário pode se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos Índices Financeiros.

CLÁUSULA XV – LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei Aplicável. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o foro central da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [inserir data]

MINUTA DE ESCRITURA: INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, DA UTC PARTICIPAÇÕES S.A – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

AVISO LEGAL:

Esta minuta foi elaborada com base no Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas. Não é um documento completo e é passível de alterações para o cumprimento de disposições regulatórias ou adequações a determinadas condições por parte das instituições participantes.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 5ª EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, EM SÉRIE ÚNICA, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL DA UTC PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como emissora:

- i. **UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.164.892/0001-91, com sede na Av. São Gabriel, n.º 301, 10º andar, São Paulo/SP, CEP 01435-001, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada "Emissora"); e

Como Agente Fiduciário:

- ii. [denominação, endereço da sede social e n.º da inscrição no CNPJ/MF do agente fiduciário], neste ato representado na forma de seu Contrato ou Estatuto Social (doravante denominado "Agente Fiduciário").

CONSIDERANDO QUE:

- (I) As sociedades do Grupo UTC, no qual se inclui a Emissora, ajuizaram requerimento de recuperação judicial, em 17 de julho de 2017, com o fim de preservar as atividades empresariais desempenhadas e proteger os credores, fornecedores e empregos diretos e indiretos ligados ao referido grupo de empresas;
- (II) Nos termos do Plano de Recuperação Judicial ("Plano"), a Emissora deseja realizar uma emissão privada de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie com garantia real, destinada a determinados credores das Recuperandas enquadrados na Classe III – Quirografários –, que desejem

subscrever e integralizar as Debêntures com os créditos de sua titularidade descritos no quadro geral de credores do processo de recuperação judicial das Recuperandas, desde que não tenham sido pagos integralmente conforme o pagamento inicial, na forma do Plano;

- (III) A Emissora deseja viabilizar o cumprimento do Plano, mediante a presente Emissão Privada de Debêntures;

RESOLVEM as Partes firmar o presente Instrumento Particular de Escritura da 5ª Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, da UTC Participações S.A. – em recuperação judicial, nos termos das cláusulas e condições a seguir expostas (“Escritura de Emissão”, “Emissão” e “Debêntures”, respectivamente).

CLÁUSULA I – AUTORIZAÇÃO

1.1. Autorização. A (i) emissão das Debêntures, nos termos da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e (ii) constituição das seguintes garantias (“Ativos em Garantia”) (a) alienação fiduciária dos Terrenos Constran conforme definido no Plano (“Alienação Fiduciária dos Terrenos Constran”); (b) cessão fiduciária dos Ativos Jurídicos Anexo 13, conforme definido no Plano (“Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13”); (c) penhor da totalidade das ações detidas pela Emissora na (c1) Norteoleum Exploração e Produção S.A. (“Norteoleum”), exceto recebíveis provenientes da operação de compra e venda de ativos realizada com a sociedade Imetame Energia S.A.; e (c2) UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“UTC DI”), exceto patrimônio de afetação e recebíveis decorrentes da operação de compra e venda de 165.000m² (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados) da Colina Leste, celebrada com a MRV Engenharia e Participações S.A., assim como a área ou recebíveis futuros do remanescente da Colina Leste (“Penhor de Ações da Norteoleum e da UTC DI”); e (d) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da venda das ações de titularidade da Emissora na Aeroportos Brasil S.A. (“ABSA”, quando em referência a companhia e “Cessão de Recebíveis da ABSA”, quando em referência ao instrumento de garantia); são realizadas com base nas deliberações tomadas em Assembleia Geral Extraordinária da Emissora em [inserir] (“AGE da Emissora”), nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA II - REQUISITOS

2.1. Arquivamento na JUCESP. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão arquivados na JUCESP, nos termos do artigo 62, II e § 3º, da Lei das Sociedades por Ações. Da mesma forma, os eventuais aditamentos à Escritura de Emissão serão arquivados na JUCESP e a Emissora declara, reconhece e concorda que enviará ao Agente Fiduciário uma via original desta Escritura de Emissão e de seus eventuais aditamentos, devidamente registrados na JUCESP, após a realização do respectivo arquivamento.

2.2. Arquivamento e publicação da AGE da Emissora. Nos termos dos artigos 62, I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da AGE da Emissora será registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) e será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e em jornal de grande circulação do Estado de São Paulo (“Jornais de Divulgação da Emissora”). A Emissora concorda em enviar ao Agente Fiduciário uma cópia da ata da AGE da Emissora devidamente registrada na JUCESP, bem como das referidas publicações.

2.3. Ausência de registro na CVM. Esta Escritura não será registrada na CVM, por se tratar de uma emissão privada.

2.4. Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária. Os Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos, deverão ser registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados da sua celebração.

2.5. Registros. As Debêntures poderão ser registradas e depositadas em ambientes *de clearings* e com possibilidade de negociação no mercado secundário.

CLÁUSULA III – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social a participação, na qualidade de controladora ou não, no capital de sociedades comerciais, industriais ou de prestadoras de serviços, como sócia, acionista ou quotista, podendo ainda promover aplicações regulares ou tomadas de recursos no mercado financeiro.

CLÁUSULA IV – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

4.1. Os recursos obtidos pela Emissora por meio desta Emissão serão destinados ao pagamento de suas dívidas, visto que as Debêntures serão integralizadas por Credores Quirografários Classe III–, no âmbito da recuperação judicial da Emissora, desde que não tenham sido integralmente pagos pelo pagamento inicial, na forma do Plano de Recuperação Judicial.

CLÁUSULA V - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A emissão objeto da presente Escritura de Emissão representa a Quinta (quinta) Emissão de Debêntures da Emissora (“Emissão”).

5.2. Número de Séries. A Emissão será realizada em série única e será destinada a todos os Credores Quirografários Classe III, que detenham créditos remanescentes após o pagamento inicial de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), na forma do Plano.

5.3. Prioridade de Recebimento. O pagamento por meio de amortização ou pagamento antecipado deverá seguir o método de Cascata de Pagamentos e respeitar a seguinte ordem de prioridade: **(i)** Todas as 4 (quatro) Séries da Quarta Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição da Emissora **(ii)** Série Única desta Emissão.

5.4. Valor Total da Emissão. O valor de emissão poderá ser de até R\$ 2.590.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões de reais) (“Valor Total da Emissão”).

5.5. Quantidade. Poderão ser emitidas até 2.590.000,00 (dois bilhões, quinhentos e noventa milhões) de Debêntures.

5.6. Colocação. As Debêntures serão emitidas para colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores.

5.7. Forma de Integralização. As Debêntures serão integralizadas à vista, no ato de subscrição, pelo Valor Nominal Unitário das Debêntures, mediante a entrega, pelos Credores Quirografários Classe III, dos créditos detidos contra as Recuperandas, remanescentes depois do pagamento inicial de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), na forma do Plano. A quantidade de Debêntures a ser subscrita pelos credores deve perfazer um número inteiro; caso os respectivos créditos perfaçam um número fracionário, o número fracionário deverá ser arredondado para o número inteiro imediatamente **(i)** superior, caso a primeira casa decimal seja igual ou superior a 5 (cinco) décimos, e **(ii)** inferior, caso a primeira casa decimal seja inferior a 5 (cinco) décimos, sendo desconsideradas as casas decimais posteriores à primeira, para fins do arredondamento aqui previsto.

5.7.1. Condições para Subscrição e Integralização das Debêntures. A obrigação de subscrição e integralização das Debêntures está condicionada à verificação da seguinte condição: **(a)** inexistência de recurso de agravo de instrumento contra a decisão de homologação do Plano, ao qual tenha sido atribuído efeito suspensivo pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

5.7.1.2. Caso as hipóteses elencadas acima não ocorram, a obrigação das Recuperandas de emitirem as Debêntures ficarão suspensão até que tais hipóteses de realizem.

5.8. Prazo de Subscrição. Respeitado o atendimento dos requisitos a que se refere a Cláusula 5.7, supra, as Debêntures desta Emissão serão subscritas a partir da Data de Emissão.

5.9. Forma de subscrição. As Debêntures serão subscritas de acordo com os procedimentos da CETIP.

5.10. Elegibilidade para Subscrição das Debêntures. Todos os credores detentores de créditos contra o Grupo UTC de natureza quirográfaria – Classe III –, remanescentes depois do pagamento inicial de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) à Classe III, na forma do Plano.

5.11. Negociação. As Debêntures serão registradas para negociação no mercado secundário por meio da CETIP.

CLÁUSULA VI - CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

6.1. Valor nominal unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será equivalente a R\$1,00 (um real), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário”).

6.2. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão das Debêntures será o dia [inserir].

6.3. Forma e titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem emissão de cautelas ou certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador, responsável pela escrituração das Debêntures. Adicionalmente, para as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP, será expedido extrato pela CETIP em nome dos Debenturistas, que servirá de comprovante de titularidade de tais Debêntures.

6.4. Conversibilidade. As Debêntures não poderão ser convertidas em ações de emissão da Emissora.

6.5. Espécie. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58, da Lei das Sociedades por Ações.

6.6. Garantia Real. Para assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações principal e acessórias assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, foram compartilhadas, com esta Emissão, as garantias constituídas no âmbito da Terceira e Quarta Séries da Quarta Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em 4 (quatro) Séries, da Espécie com Garantia Real, Para Distribuição Pública Com Esforços Restritos de Distribuição da Emissora, quais sejam:

6.7. Garantias Compartilhadas. (a) Alienação Fiduciária dos Terrenos Constran; (b) Cessão de Recebíveis dos Ativos Jurídicos Anexo 13; (c) Penhor de Ações da Norteoleum e da UTC DI; e (d) Cessão de Recebíveis da ABSA;

6.7.1. Extinção das Garantias Compartilhadas. Com a realização do pagamento das Debêntures, o compartilhamento das garantias constituídas será extinto, ocasionando a imediata liberação de todos os ativos vinculados às referidas garantias.

6.8. Prazo e data de vencimento das debêntures. As Debêntures terão prazo de vigência de 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, contados da data de homologação do Plano, vencendo-se, portanto, em [inserir] (“Data de Vencimento das Debêntures”), ressalvada a amortização de 50% (cinquenta por cento) do Valor de Emissão no 132º mês, contado da data de homologação do Plano, bem como a possibilidade de pagamento antecipado facultativo, previsto nos itens 6.12 e seguintes.

6.8.2. Pagamento do Valor Nominal Unitário das Debêntures. As Debêntures serão pagas em 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses, vencendo-se a primeira parcela das Debêntures, a qual equivale a 50% (cinquenta por cento) do seu valor no 132º mês após a homologação do Plano de Recuperação Judicial e o valor remanescente de 50% (cinquenta por cento) do crédito no 264º mês, após a homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6.8.3. Se no 132º mês contado da data de homologação do Plano não tiver ocorrido a amortização de que trata o item 6.8, supra, ou caso tal amortização seja inferior ao percentual de 50% (cinquenta por cento) do Valor da Emissão, os Debenturistas poderão se reunir em Assembleia Geral de Debenturistas para deliberação acerca da postergação do prazo de amortização, sendo que tal prorrogação dependerá da aprovação da maioria simples dos Debenturistas (50% + 1) presentes na Assembleia.

6.9. Cascata de Pagamentos. A prioridade para recebimento dos recursos monetizados pela alienação dos Ativos em Garantia será do credor da Primeira Série.

6.9.1. Após o credor da Primeira Série ter o seu crédito integralmente quitado, os recursos monetizados serão destinados aos pagamentos dos Credores da Segunda Série.

6.9.2. Após o pagamento dos credores da Segunda Série, os recursos monetizados serão destinados ao pagamento dos credores da Terceira Série.

6.9.3. Após a quitação do crédito dos credores da Terceira Série os recursos monetizados serão destinados ao pagamento dos credores da Quarta Série.

6.9.4. Após a quitação do crédito dos credores da Quarta Série, 78% (setenta e oito por cento) dos recursos monetizados serão direcionados ao pagamento dos credores desta Emissão e 22% (vinte e dois por cento) serão destinados ao pagamento do Acordo de Leniência (conforme definido no Plano).

6.10.1. Amortização Mediante Caixa Livre. A Emissora ainda destinará o montante que exceder o seu fluxo de Caixa Mínimo ao Fluxo de Pagamento das Debêntures. Entende-se por Caixa Mínimo o valor de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais milhões corrigidos desde a data de publicação da decisão de homologação do Plano, pelo índice IPCA. Ocorrendo o acionamento do Primeiro Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.1 do Plano, o valor

do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) corrigidos pelo índice IPCA desde a data da publicação da decisão de homologação do Plano. Ocorrendo o acionamento do Segundo Gatilho Classe II, conforme definido no item 6.5.6.2 do Plano, o valor do Caixa Mínimo passa a ser R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), corrigidos pelo índice IPCA, desde a publicação da decisão de homologação do Plano.

6.10. Remuneração das Debêntures. As Debêntures serão corrigidas pela Taxa Referencial TR, com acréscimo de juros remuneratórios de 0,5% (meio por cento) ao ano. Os juros remuneratórios e a correção monetária incidirão anualmente a partir do 18º mês, contado da data da homologação do Plano, sendo estes pagos *pró-rata*, em parcela única, no 19º (décimo nono) mês após a homologação do Plano. Após o pagamento dos juros e da correção monetária de forma *pró-rata*, os demais valores decorrentes desta obrigação que vencerão anualmente serão incorporados ao valor principal das Debêntures.

6.11. Repactuação. Não haverá repactuação programada.

6.12. Pagamento Antecipado. As Debêntures poderão ser pagas antecipadamente pela Emissora, de acordo com a seguinte estrutura e ordem de prioridade.

6.12.1 Pagamento Antecipado das Debêntures desta Emissão. Uma vez amortizada a Quarta Série da Quarta Emissão de Debêntures, esta Emissão deverá ser amortizada antecipadamente com (i) os recursos oriundos da venda ou recebimento dos Ativos em Garantia, respeitada a Regra de Distribuição de Recursos Monetizados, descrita no item 6.5.4 do Plano; (ii) com o Valor que Exceder o Caixa Mínimo, a que faz referência a cláusula 6.5.5.1 do Plano; e/ou (iii) com os recursos oriundos do acionamento dos Gatilhos, conforme descrito na cláusula 6.5.6 do Plano.

6.13. Aquisição facultativa. A Emissora poderá, a qualquer tempo, adquirir Debêntures, por preço não superior ao seu Valor Nominal Unitário atualizado, observado o disposto no Artigo 55, Parágrafo 2º, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures objeto de tal aquisição poderão ser canceladas, permanecer em tesouraria ou colocadas novamente no mercado. As Debêntures adquiridas para permanência em tesouraria, nos termos desta cláusula, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma remuneração das demais Debêntures.

6.13.1. Oferta de Terceiro Investidor. Na hipótese de um Terceiro Investidor realizar uma oferta aos Debenturistas para aquisição de todas as Debêntures em circulação, a validade de tal oferta dependerá da concordância da Emissora. Após a sua concordância, a Emissora deverá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, convocar uma Assembleia Geral de Debenturistas para deliberação acerca da oferta recebida.

6.13.1.2. Se os Debenturistas que representam 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em circulação concordarem com a oferta recebida do Terceiro Interessado, será realizada a alienação de todas as Debêntures em circulação, nos termos da oferta recebida, sendo que todos os Debenturistas ficarão vinculados à deliberação tomada em Assembleia, ainda que

tenha proferido voto contrário à oferta, desde que a Emissora também tenha concordado com a proposta realizada na Assembleia Geral de Debenturistas.

6.14. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão, aqueles que forem Debenturistas no encerramento do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento, observando-se a ordem de prioridade estabelecida entre as séries.

6.15. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações devidas pela Emissora, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou do comunicado.

6.16. Local de Pagamento. Os pagamentos a que os Debenturistas fizerem jus serão efetuados pela Emissora no respectivo vencimento, utilizando-se dos procedimentos adotados pela CETIP, para as Debêntures que estejam custodiadas eletronicamente na CETIP. As Debêntures que não estiverem custodiadas eletronicamente na CETIP terão os seus pagamentos realizados pelo Escriturador Mandatário.

6.17. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.18. Encargos Moratórios. Observado o item 6.8.3, supra, ocorrendo a impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia devida aos Debenturistas, nos termos desta Escritura, em prazo superior a 10 (dez) dias úteis do respectivo vencimento, os débitos em atraso vencidos e não pagos ficarão, desta a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) multa convencional, irredutível e compensatória, de 1% (um por cento); e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, ambos incidentes sobre as quantias em atraso, sendo que a multa compensatória aqui prevista representará o valor máximo de indenização a que terão direitos os Debenturistas em decorrência de qualquer descumprimento de obrigação pela Emissora decorrente e relacionado às Debêntures (“Encargos Moratórios”).

6.19. Impossibilidade de pagamento. Caso a Emissora seja impossibilitada de realizar qualquer pagamento, quando devido, a qualquer titular de Debêntures, por conta da inexatidão ou desatualização das informações cadastrais de tal titular de Debêntures, não será devido a tal titular de Debêntures qualquer juro moratório, multa ou indenização, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data da respectiva disponibilização de recursos pela Emissora, acrescidos

da Remuneração das Debêntures devida desde a data do vencimento da obrigação financeira não cumprida até a data da efetiva disponibilização dos recursos.

6.20. Imunidade dos Debenturistas. Caso qualquer Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, no prazo mínimo de 20 (vinte) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

6.21. Mesmo que tenha recebido a documentação referida no item 6.20, supra, e desde que tenha fundamento legal para tanto, fica facultado à Emissora depositar em Juízo ou descontar de quaisquer valores às Debêntures a tributação de entender devida.

6.22. Publicidade. Todos os atos e decisões relevantes decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos Debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de “Aviso aos Debenturistas” nos Jornais de Divulgação da Emissora, bem como na página da Emissora na rede mundial de computadores (“Aviso aos Debenturistas”), observado o estabelecido no artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, devendo a Emissora comunicar o Agente Fiduciário a respeito de qualquer publicação na data da sua realização. A publicação do referido Aviso aos Debenturistas poderá ser substituída por correspondência registrada entregue ao Agente Fiduciário, sendo certo que, caso a Emissora altere qualquer dos Jornais de Divulgação da Emissora após a Data de Emissão, a Emissora deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo e publicar, nos jornais anteriormente utilizados, Aviso aos Debenturistas informando o novo veículo.

CLÁUSULA VII - VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Vencimento antecipado. São eventos de antecipação do vencimento desta Emissão:

- a) falta de pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures devida nas respectivas datas de vencimento e, notificada a fazê-lo, a Emissora não efetuar o pagamento no prazo de 30 (trinta) dias;
- b) falta de cumprimento, pela Emissora, de obrigação prevista nesta Escritura, não sanada em 30 (trinta) dias, contados do aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

7.1.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos indicados nos subitens “a” e “b” do item 7.1, acima, o vencimento antecipado das Debêntures dependerá de prévia deliberação da Assembleia Geral de Debenturistas, que deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário, em até 20 (vinte) dias úteis, contados da data em que tomar conhecimento do evento.

7.1.3. O vencimento antecipado a que se refere o item 7.1.2, supra, dependerá da aprovação dos Debenturistas representando 90% (noventa por cento) das Debêntures em Circulação.

CLÁUSULA VIII - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

8.1. A Emissora está adicionalmente obrigada a:

a) Encaminhar ao Agente Fiduciário:

a.1) dentro de no máximo 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes;

a.2) imediatamente, qualquer informação relevante para a presente Emissão;

a.3) cópia de qualquer correspondência ou notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora, relacionada a um evento de inadimplemento, imediatamente após o seu recebimento;

b) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, e dar ao Agente Fiduciário acesso irrestrito: 1) a todo e qualquer relatório do auditor independente entregue à Emissora; e 2) aos livros e aos demais registros contábeis da Emissora, quando deliberado pela Assembleia Geral de Debenturistas;

c) convocar, nos termos do item 8.1 desta Escritura, Assembleia Geral de Debenturistas, para deliberar sobre qualquer das matérias que, direta ou indiretamente, se relacione com a presente Emissão, caso o Agente Fiduciário não o faça.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. Nomeação. A Emissora constitui e nomeia o Agente Fiduciário dos Debenturistas da Emissão objeto desta Escritura, [Denominação do Agente Fiduciário], acima qualificado, o qual, neste ato e pela melhor forma de direito, aceita a nomeação para, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, representar, perante a Emissora, a comunhão dos titulares das Debêntures.

9.1.1. O exercício permanente da função de Agente Fiduciário é privativo de instituição financeira, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

9.2. Declaração. O Agente Fiduciário declara:

a) não ter qualquer impedimento legal, sob as penas da lei, conforme artigo 66, § 3º, da Lei nº 6.404/76, e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares, para exercer a função que lhe é conferida;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e nesta Escritura;

c) aceitar integralmente a Escritura, todas as suas cláusulas e condições.

9.2.1. A Emissora, por sua vez, declara não ter conhecimento de fato que impeça o Agente Fiduciário de exercer, plenamente, suas funções, nos termos da Lei nº 6.404/76, e demais normas aplicáveis, inclusive regulamentares.

9.3. Mandato. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções na data da presente Escritura ou de eventual aditamento relativo à substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou a liquidação integral de suas obrigações decorrentes desta Escritura.

9.4. Substituição. Nas hipóteses de ausência, impedimentos temporários, renúncia, intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, falência, ou qualquer outro caso de vacância, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, Assembleia Geral de Debenturistas para a escolha do novo Agente Fiduciário, a qual poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, ou por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação.

9.4.1. Se a convocação da Assembleia Geral de Debenturistas a que se refere o item 9.4, supra, não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do término do prazo acima citado, caberá à Emissora efetuar a convocação, sendo certo que a Emissora poderá nomear um substituto provisório enquanto não se consumar o processo de escolha do novo Agente Fiduciário.

9.4.2. A remuneração do novo Agente Fiduciário será definida na própria Assembleia Geral de Debenturistas que o escolher, observado o disposto no item 9.5.a, abaixo.

9.4.3. Caso o Agente Fiduciário não possa mais continuar a exercer as suas funções por circunstâncias supervenientes a esta Escritura, deverá comunicar imediatamente o fato aos Debenturistas, pedindo sua substituição.

9.4.4. É facultado aos Debenturistas, após o encerramento da distribuição das Debêntures no mercado, proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu substituto, em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para esse fim.

9.4.5. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento a esta Escritura, o qual deverá ser arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP.

9.4.6. O Agente Fiduciário substituto fará jus à mesma remuneração percebida pelo anterior, caso a Assembleia Geral de Debenturistas não delibere sobre a matéria.

9.4.7. O Agente Fiduciário entrará no exercício de suas funções a partir da data da lavratura da Escritura ou de eventual Aditamento em que for nomeado como substituto para exercer a função, devendo permanecer em seu exercício até a efetiva substituição ou até a data de vencimento das Debêntures.

9.5. Deveres. Além de outros previstos em lei, constituem deveres e atribuições do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Debenturistas, aplicando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios;
- b) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra circunstância que lhe impeça o exercício da função;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nesta Escritura, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) promover, nos competentes órgãos, caso a Emissora não o faça, a inscrição desta Escritura e respectivos Aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes;
- f) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Debenturistas acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- g) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições das Debêntures;
- h) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas perante órgãos e entidades públicas e ofícios de registros públicos;
- i) solicitar, quando considerar necessário, e desde que permitido pela legislação aplicável, auditoria extraordinária na Emissora;
- j) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Debenturistas;
 - j.1) enviar à entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, até a data da primeira publicação, cópia do edital de convocação e da proposta a ser submetida à Assembleia Geral de Debenturistas;
- k) comparecer à Assembleia Geral de Debenturistas a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
 - k.1) enviar à entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures, no mesmo dia da Assembleia Geral de Debenturistas, sumário das deliberações tomadas e, no prazo de 10 (dez) dias, cópia da ata da Assembleia;
- l) elaborar relatório destinado aos Debenturistas, nos termos do artigo 68, §1º, alínea "b", da Lei nº 6.404/76, o qual deverá conter, ao menos, as seguintes informações:
 - l.1) eventual omissão ou inconsistência de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na prestação obrigatória de informações pela Emissora;
 - l.2) alterações estatutárias ocorridas no período;
 - l.3) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora enfocando os indicadores econômicos, financeiros e a estrutura de capital da Emissora;
 - l.4) posição da distribuição ou colocação das debêntures no mercado;
 - l.5) aquisição facultativa e pagamento de rendimento das Debêntures realizados no período, bem como aquisições e vendas de Debêntures efetuadas pela Emissora;
 - l.6) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da Emissão de Debêntures, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora;

- l.7) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura;
- l.8) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente Fiduciário.
- m) disponibilizar exemplar do relatório de que trata a alínea "l" aos debenturistas no prazo máximo de 4 (quatro) meses, a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais:
 - m.1) na sede da Emissora;
 - m.2) no local indicado pelo Agente Fiduciário;
 - m.3) na entidade do mercado de balcão organizado em que forem negociadas as Debêntures;
- n) manter atualizada a relação dos debenturistas e seus endereços;
- o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes desta Escritura, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e
- p) notificar os Debenturistas, por edital e individualmente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas na presente Escritura, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos.

9.6. Atribuições Específicas. O Agente Fiduciário utilizará de quaisquer procedimentos judiciais ou extrajudiciais contra a Emissora para a proteção e defesa dos interesses da comunhão dos Debenturistas e da realização de seus créditos, devendo, em caso de inadimplemento da Emissora:

- a) observada a Cláusula VII, acima, declarar, observadas as condições da Escritura, antecipadamente vencidas as Debêntures e cobrar seu principal e acessórios;
- b) tomar toda e qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas;
- c) tomar qualquer providência necessária para a realização dos créditos dos Debenturistas, nos termos desta Escritura.

9.7. Remuneração. Será devida ao Agente Fiduciário, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura, uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) Parcelas anuais de R\$ [inserir], devida a primeira em [data] e as demais no mesmo dia dos anos subsequente;
- b) O Agente Fiduciário deverá enviar aviso de cobrança da remuneração à Emissora, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias da data de cada pagamento, sendo que, se a Emissora não receber referido aviso dentro do prazo acima, os pagamentos eventualmente efetuados com atraso, em razão do não recebimento, pela Emissora, de referido aviso, não estarão sujeitos a multas ou penalidades;
- c) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento das Debêntures, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora;
- d) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo [definição de índice], ou, na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir de [data] até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata* dia se necessário;

- e) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, após prévia aprovação. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Emissora;
- f) Em caso de inadimplência da Emissora, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Debenturistas deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Debenturistas e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Debenturistas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos debenturistas para cobertura do risco da sucumbência;
- g) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência desta remuneração, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 1% (um por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária;
- h) As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS ou outros), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins, e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA DE DEBENTURISTAS

10.1. Convocação. Os Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas (“Assembleia Geral de Debenturistas”), de acordo com o disposto no artigo 71, da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas.

10.1.1. A Assembleia Geral de Debenturistas pode ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Debenturistas que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures em circulação.

10.1.2. A convocação se dará mediante anúncio publicado, pelo menos 3 (três) vezes, nos órgãos de imprensa nos quais a Emissora efetua suas publicações, respeitadas outras regras relacionadas à publicação de anúncio de convocação de assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404/76, da regulamentação aplicável e desta Escritura. Adicionalmente, os Debenturistas poderão solicitar

que sua convocação seja feita também pela rede mundial de computadores, desde que, para isso, estejam devidamente cadastrados. Ficam dispensadas as formalidades de convocação quando houver a presença da totalidade dos Debenturistas à Assembleia Geral de Debenturistas.

10.1.3. As Assembleias Gerais de Debenturistas deverão ser realizadas em prazo mínimo de 08 (oito) dias, contados da data da primeira publicação da convocação; não se realizando a assembleia, será publicado novo anúncio, de segunda convocação, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

10.2. Quórum de Instalação. A Assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quórum.

10.3. Mesa diretora. A presidência da Assembleia caberá ao Debenturista eleito pelos titulares das Debêntures. O papel de secretário da assembleia será do Agente Fiduciário, estando este encarregado da redação da ata da Assembleia.

10.4. Quórum de Deliberação. Nas deliberações da Assembleia, a cada debênture em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Debenturista ou não. As deliberações serão tomadas pela maioria simples dos presentes, exceto se estiver previsto de outra forma nesta Escritura de Emissão.

10.4.1. Qualquer alteração nas características e condições das Debêntures e da Emissão dependerá da aprovação da Emissora e de Debenturistas que representem, pelo menos, 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em Circulação; qualquer alteração no rendimento e/ou prazo de vencimento das Debêntures e/ou dispositivos sobre quórum previstos nesta Escritura de Emissão deverá contar com aprovação da Emissora e de Debenturistas representando 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) das Debêntures em circulação.

10.4.2. Na hipótese de extinção, ausência de apuração e/ou divulgação por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou impossibilidade legal de aplicação de [índice, taxa ou fator componente do rendimento], a deliberação para definição do novo rendimento aplicável às debêntures dependerá de aprovação da Emissora e de quórum que deverá ser composto por debenturistas que representem, no mínimo, 50% + 1 (cinquenta por cento) do total das Debêntures em Circulação, devendo a deliberação ser ratificada pela Assembleia Geral de Credores.

10.4.3. As deliberações tomadas pelos Debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns estabelecidos nesta Escritura de Emissão, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares das Debêntures em Circulação, independentemente de terem comparecido às Assembleias Gerais respectivas ou do voto proferido nessas Assembleias Gerais.

10.4.4. O Agente Fiduciário deverá comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas e prestar aos Debenturistas as informações que lhe forem solicitadas.

10.4.5. Aplica-se às Assembleias Gerais de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações, sobre a assembleia geral de acionistas.

CLÁUSULA XI - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

11.1. Declarações e Garantias do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário declara e garante à Emissora, na data da assinatura desta Escritura, que:

- a) está devidamente autorizado a celebrar esta Escritura e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- b) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário; e
- c) esta Escritura contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições.

11.2. Declarações e Garantias da Emissora. A Emissora declara e garante ao Agente Fiduciário, na data da assinatura da Escritura, que:

- a) é uma companhia fechada devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras;
- b) está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura e a cumprir com todas as obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) a celebração desta Escritura e a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte, nem irá resultar em:
 - 1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos,
 - 2) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes na presente data; ou
 - 3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- d) a celebração desta Escritura e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;
- e) esta Escritura e as obrigações aqui previstas constituem obrigações da Emissora, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;
- f) as demonstrações financeiras da Emissora, relativas ao último exercício social encerrado e ao imediatamente anterior, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- g) a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios.

CLÁUSULA XII - COMUNICAÇÕES

12.1. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão, se feitas por fac-símile ou correio eletrônico, serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente), devendo os respectivos originais ser encaminhados até cinco dias úteis após o envio da mensagem; se feitas por correspondência, as comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo Correio ou por telegrama, nos endereços constantes da qualificação a seguir:

Para a EMISSORA:

[nome da emissora]

[endereço] CEP: [número]

At.

Telefone: [número]

Fac-símile: [número]

E-mail: [endereço eletrônico]

Para o AGENTE FIDUCIÁRIO:

[nome da instituição]

[endereço]

CEP: [número]

[At. [nome do diretor responsável]

Telefone: [número]

Fac-símile: [número]

E-mail: [endereço eletrônico]

CLÁUSULA XIII - RENÚNCIA

13.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Debenturistas em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

CLÁUSULA XIV – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Irrevogabilidade; sucessores. A presente Escritura é firmada em caráter irrevogável e irreatável, obrigando a Emissora e os Debenturistas, por si e seus sucessores.

14.2. Conflito. As Partes reconhecem e concordam que, em caso de dúvida ou conflito, na existência de qualquer disposição prevista nesta Escritura de Emissão restar conflitante com qualquer disposição do Plano, prevalecerá a definição ou disposição estabelecida nesta Escritura.

14.3. Independência das disposições. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas desta Escritura de Emissão não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer cláusula desta Escritura de Emissão, as Partes desde já se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, nesta Escritura de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da cláusula inválida ou nula, observando-se a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da cláusula inválida ou nula e o contexto em que se insere.

14.4. Independência das disposições da Escritura. Caso qualquer das disposições desta Escritura venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e os Debenturistas, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que esta Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.6. Prazos. Os prazos estabelecidos na presente Escritura de Emissão, exceto se de outro modo previsto nesta Escritura de Emissão, serão computados de acordo com o disposto no artigo 132, do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.

14.7. Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo de valor sobre a orientação acerca de qualquer fato relacionado à presente Emissão que seja de competência de deliberação dos Debenturistas, comprometendo-se, tão somente, a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Debenturistas, nos termos desta Escritura de Emissão. Nesse sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Debenturistas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência de tal cumprimento. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando o Agente Fiduciário isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

14.7.1. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será responsável, sob qualquer hipótese, pela elaboração de documentos societários da Emissora.

14.7.2. Os atos ou manifestações emitidas pelo Agente Fiduciário que criarem responsabilidades aos Debenturistas e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles atos e/ou manifestações relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Debenturistas reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas.

14.7.3. O Agente Fiduciário pode se balizar nas informações que lhe forem disponibilizadas pela Emissora para acompanhar o atendimento dos Índices Financeiros.

CLÁUSULA XV – LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei Aplicável. Esta Escritura é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o foro central da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes desta Escritura de Emissão.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

São Paulo, [inserir data]

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

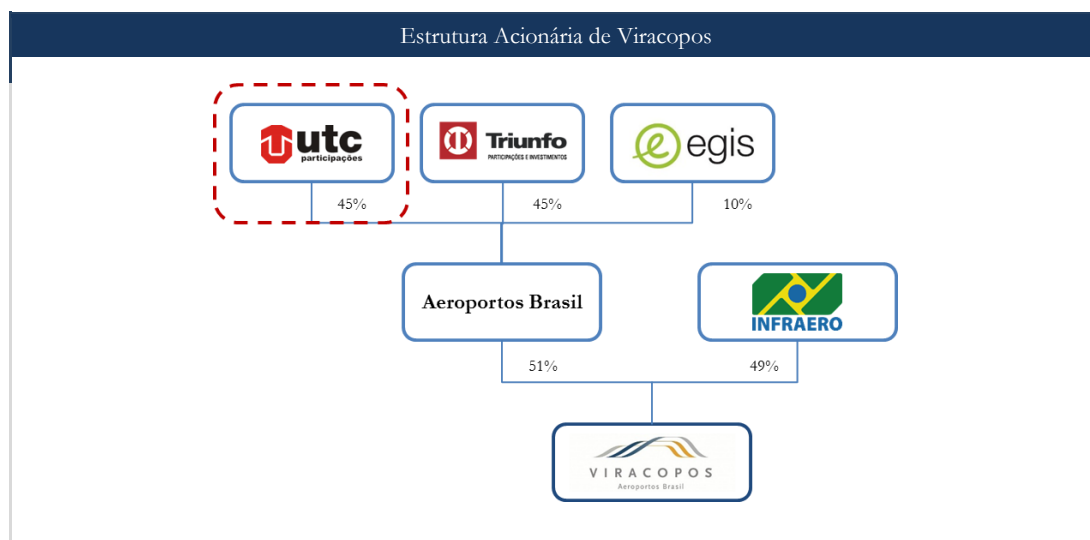
A Thoreos, bem como seus sócios e funcionários, declara que não possui nenhum interesse direto ou indireto na UTC, Viracopos e/ou suas empresas controladas, que possa representar conflito de interesses para a elaboração deste Laudo.

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 Km² 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:



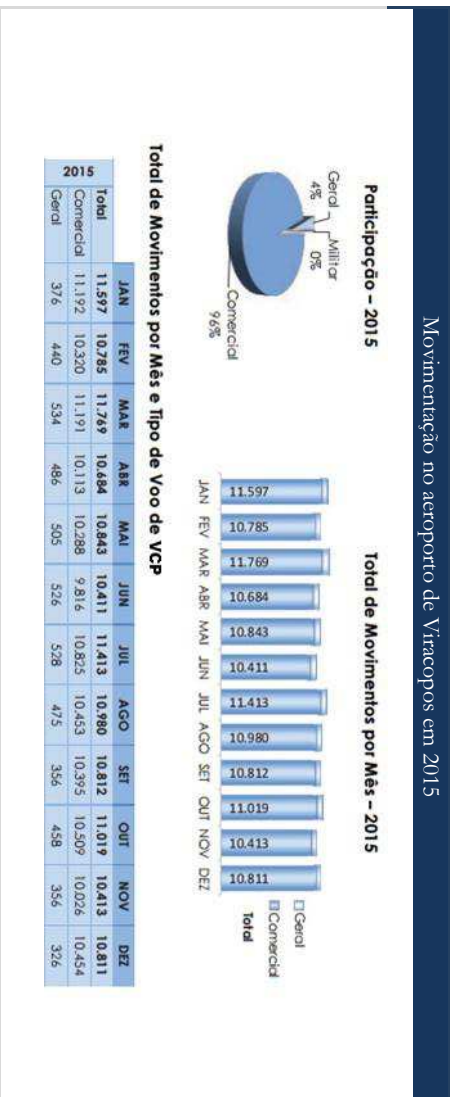
Fonte: Divulgado pela empresa.

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.

Movimentação no aeroporto de Viracopos em 2015



Fonte: Anuário Estatístico de Tráfego Aéreo 2015 - DECEFA

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
(A) Fluxo de caixa das operações
(+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto
(B) Fluxo de caixa dos investimentos
A+B = Fluxo de caixa livre da Firma (FCFF)

(composição do FCFF – método indireto)

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

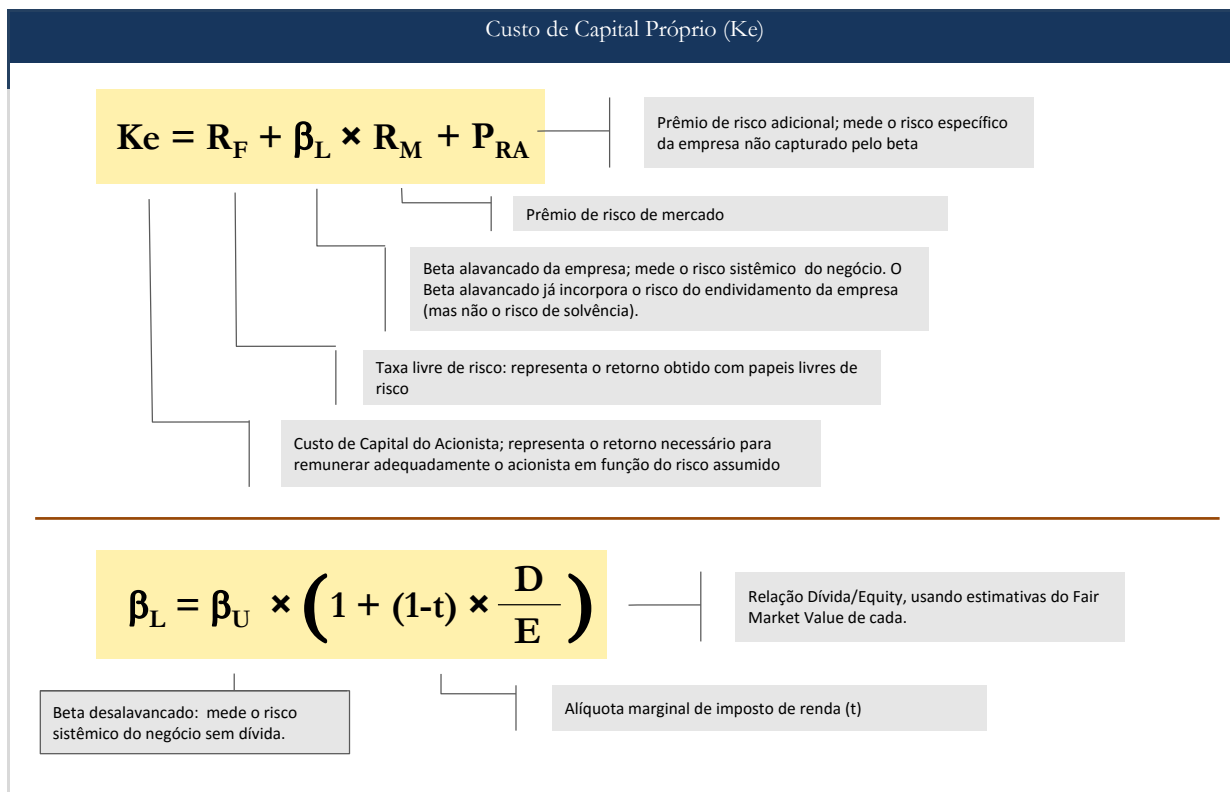
No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFE, também pelo método indireto. Os cálculos na modelagem financeira também foram feitos no método direto.

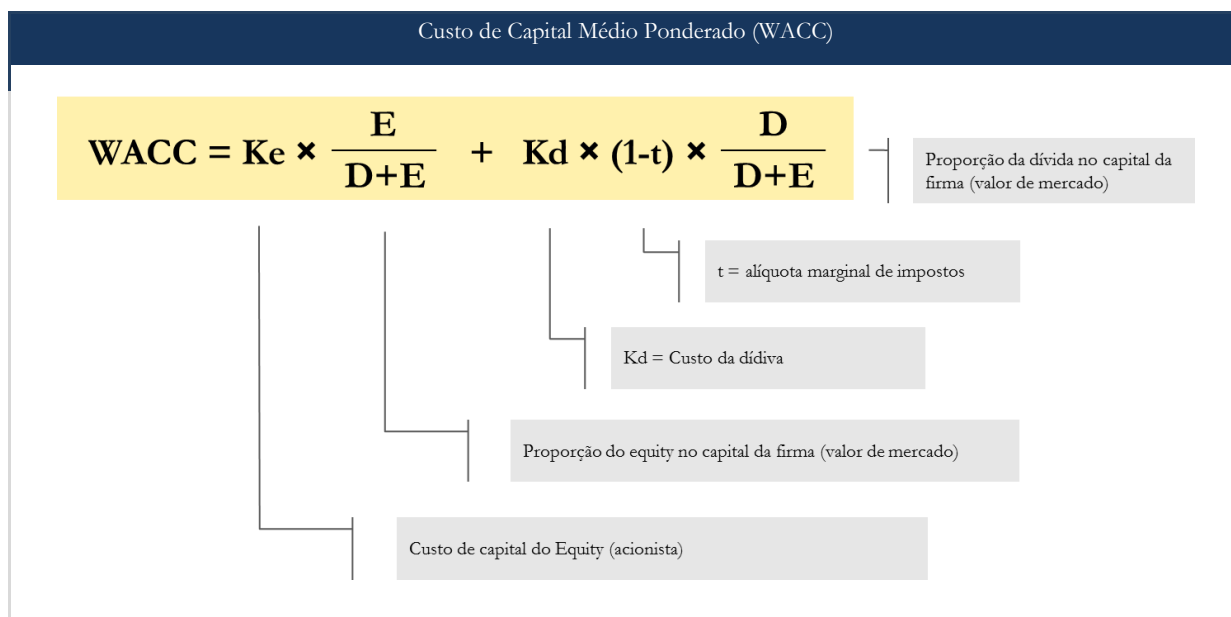
<p>Lucro líquido (+) Depreciação (-) Resultado financeiro líquido de impostos (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais (+) Benefício Fiscal</p> <p>(A) Fluxo de caixa das operações (+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto</p> <p>(B) Fluxo de caixa dos investimentos (+) Resultado financeiro líquido de impostos (+/-) Redução / (aumento) da reserva dos financiamentos (+/-) Aumento / (redução) dos empréstimos</p> <p>(C) Fluxo de caixa financeiro c/ terceiros (-) Receita financeira s/ caixa (+/-) Ajustes impostos sobre receita financeira</p> <p>(D) Exclusão da receita financeira sobre caixa (exceto conta reserva) A+B+C+D = Fluxo de caixa livre do acionista (FCFE)</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 controle¹.

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.

¹ 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.

β 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
Mediana	0,69
Média	0,69

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 FCFF@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 total², 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

² 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.

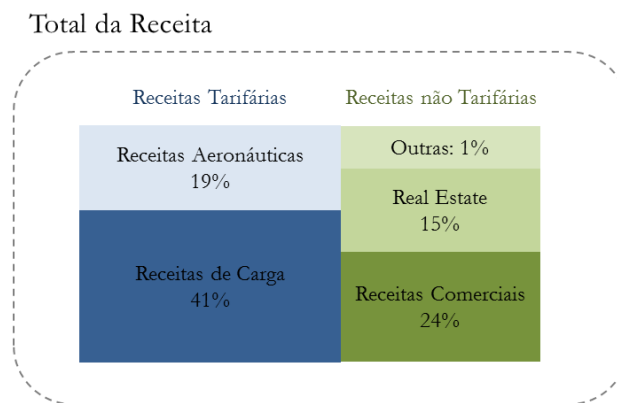
8.3 Principais Premissas Utilizadas

i. Período de projeção

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

ii. Receitas

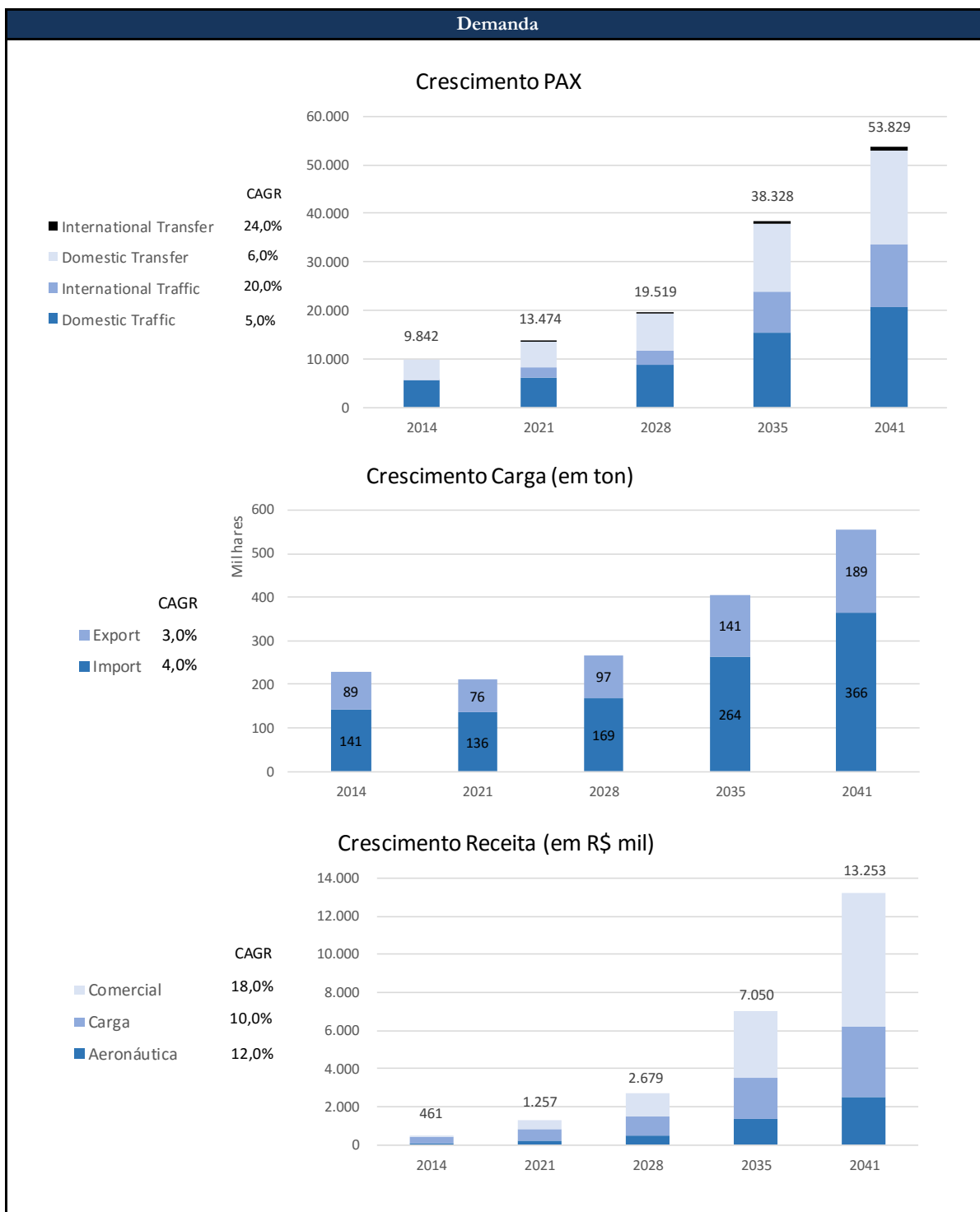
As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:



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\$/m², 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.

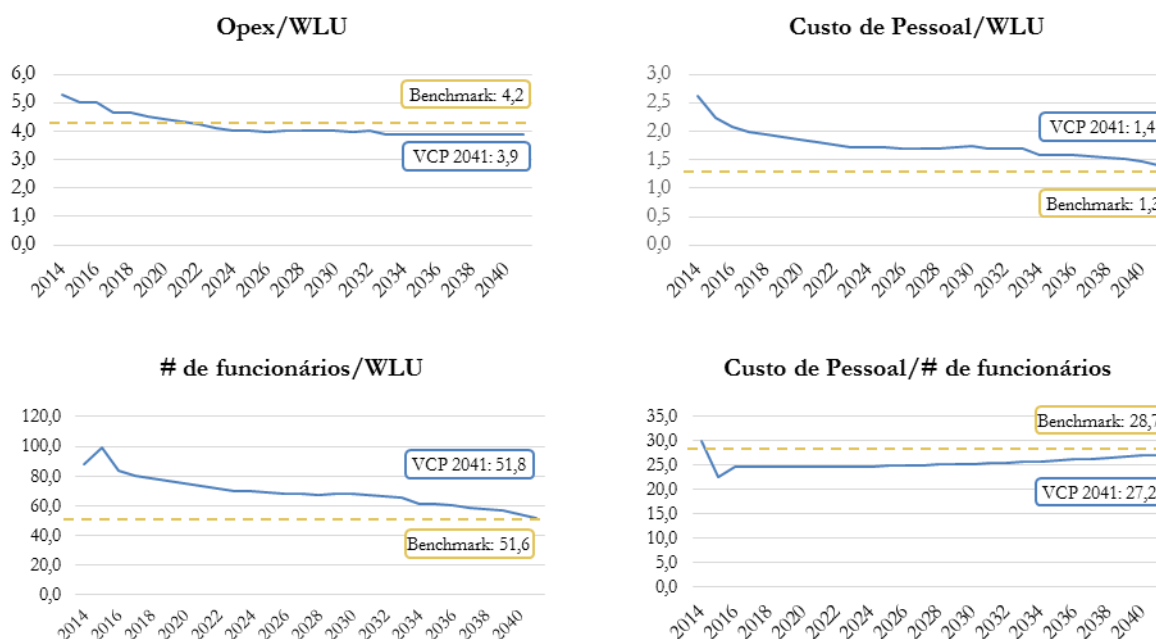
A seguir apresentamos os indicadores das amostras analisadas. Os valores comparáveis à Viracopos estão marcados em azul:

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

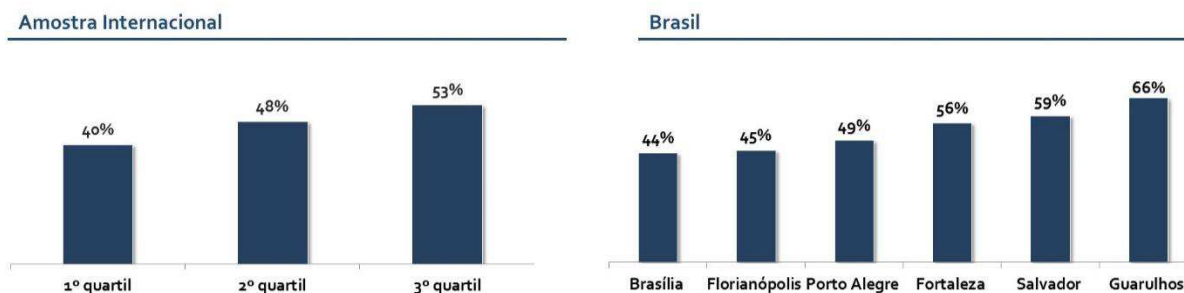


Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

	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

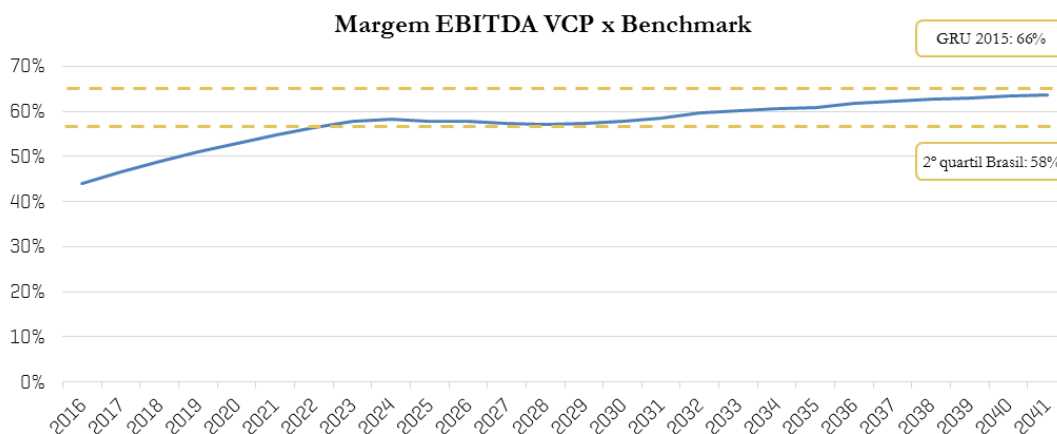
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



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
Total	R\$ 2.638.347 mil

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	
Total	R\$ 2.473.200	

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+
Inflação														
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%
Taxas de Juros														
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

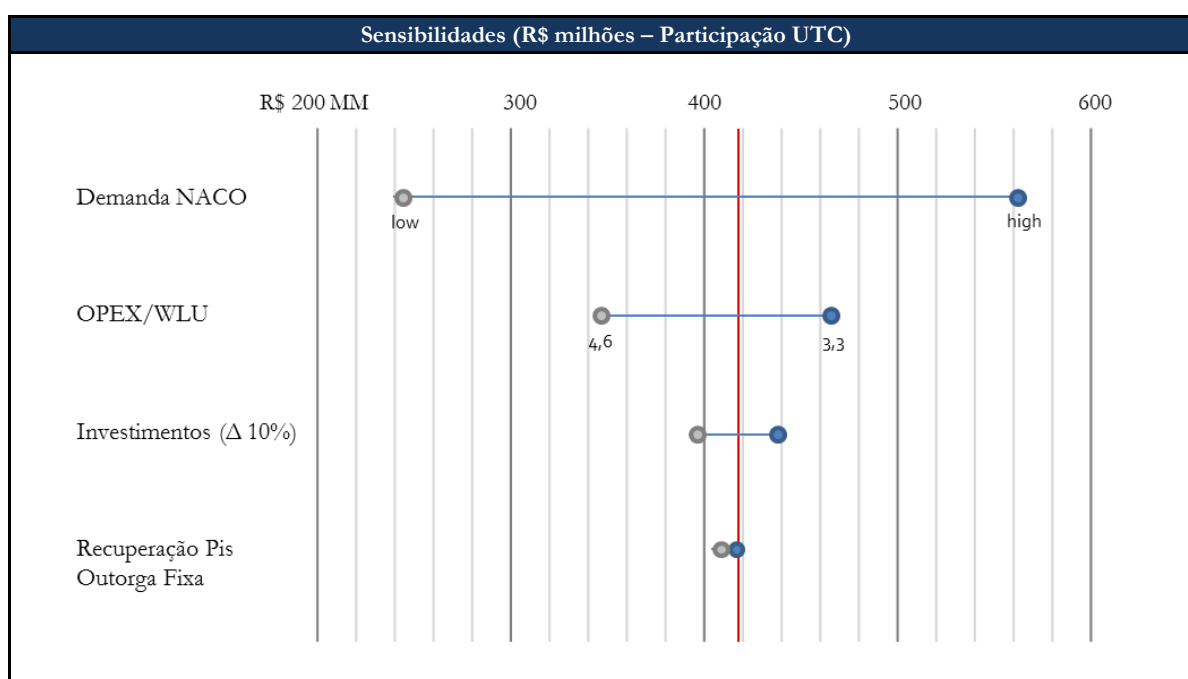
9.1 Resultados

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 km² 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

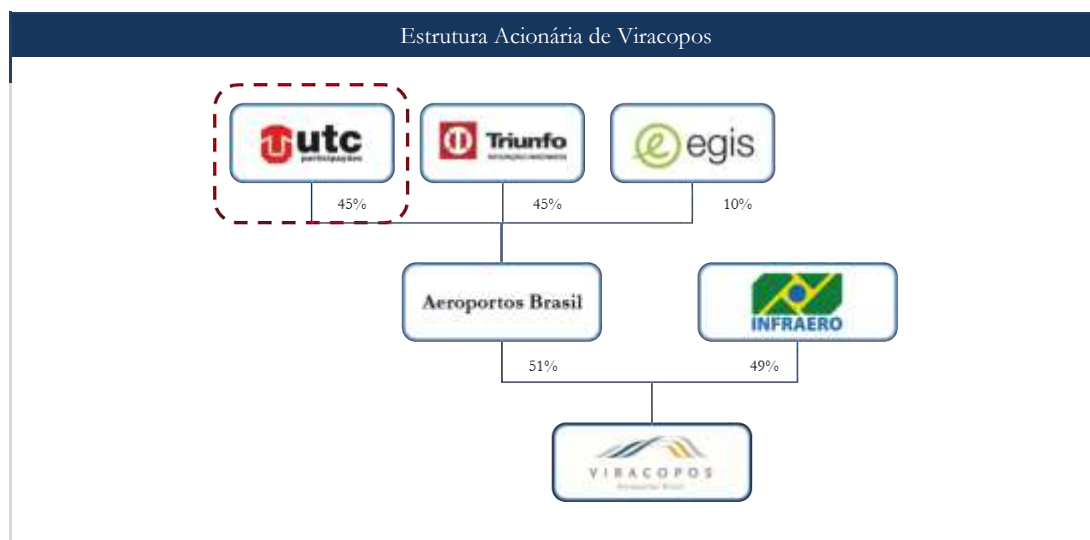
A Thoreos, bem como seus sócios e funcionários, declara que não possui nenhum interesse direto ou indireto na UTC, Viracopos e/ou suas empresas controladas, que possa representar conflito de interesses para a elaboração deste Laudo.

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 Km² 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:

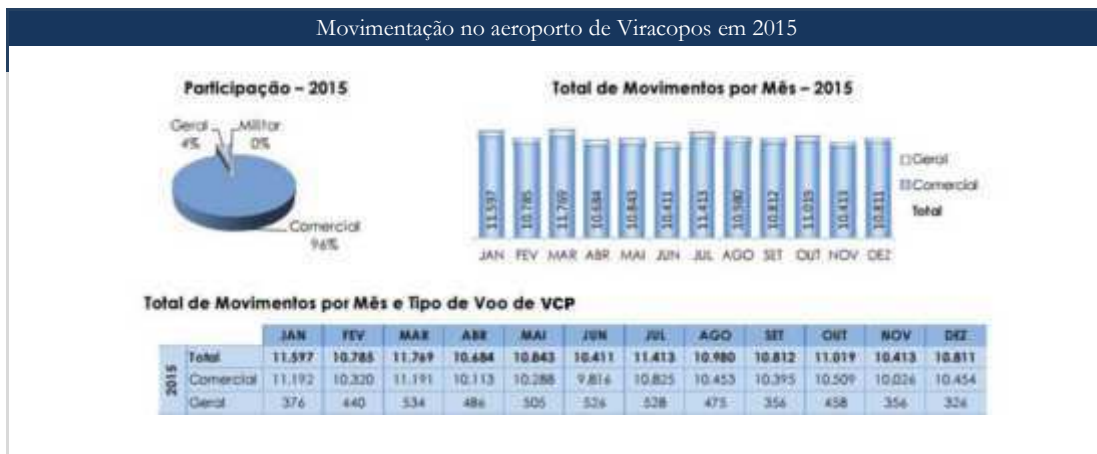


Fonte: Divulgado pela empresa.

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
(A) Fluxo de caixa das operações
(+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto
(B) Fluxo de caixa dos investimentos
A+B = Fluxo de caixa livre da Firma (FCFF)

(composição do FCFF – método indireto)

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

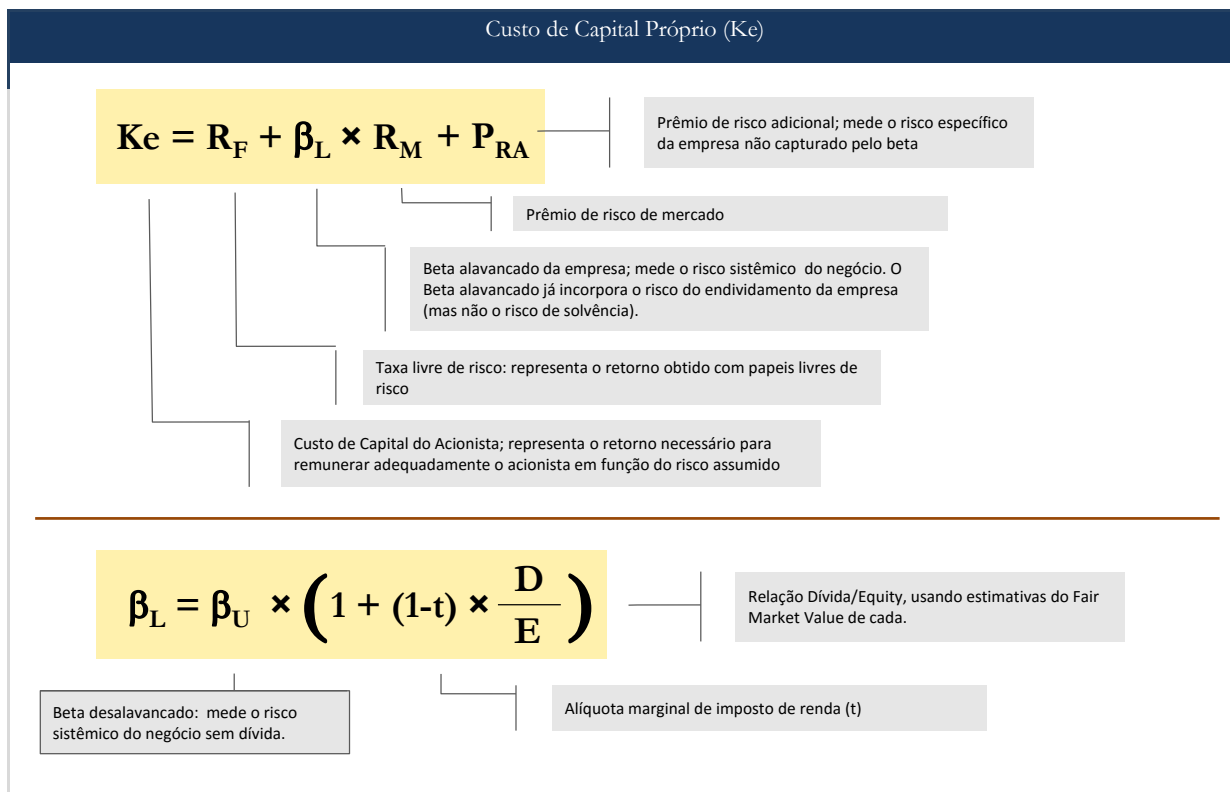
No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFE, também pelo método indireto. Os cálculos na modelagem financeira também foram feitos no método direto.

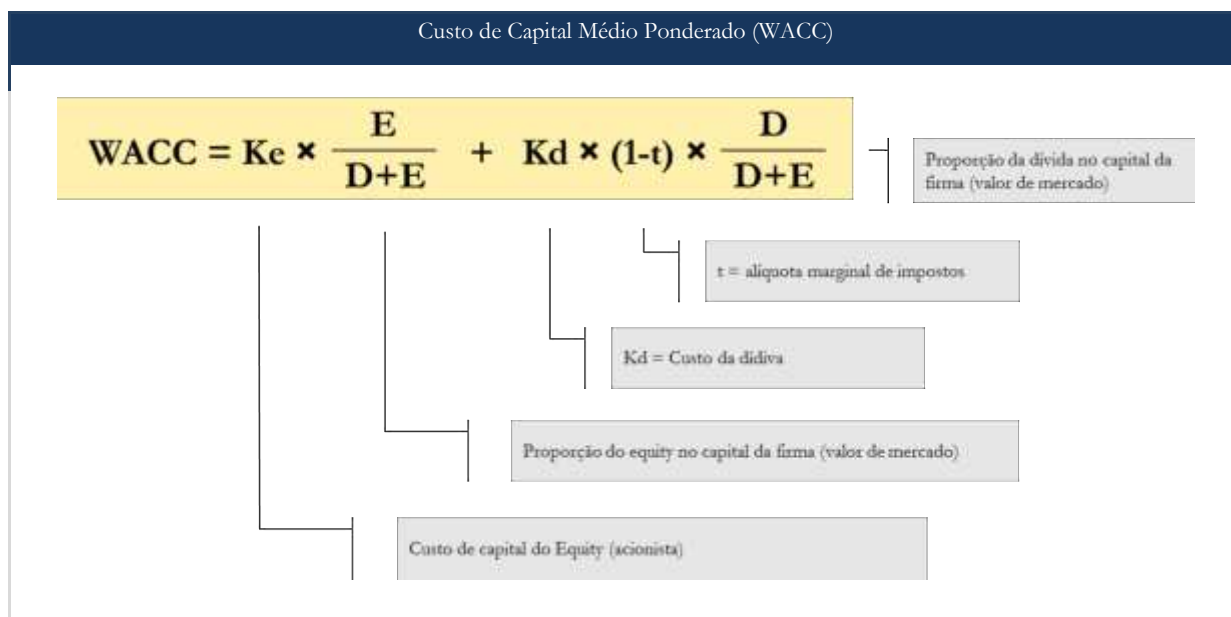
<p>Lucro líquido (+) Depreciação (-) Resultado financeiro líquido de impostos (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais (+) Benefício Fiscal</p> <p>(A) Fluxo de caixa das operações (+/-) Redução / (aumento) do imobilizado bruto</p> <p>(B) Fluxo de caixa dos investimentos (+) Resultado financeiro líquido de impostos (+/-) Redução / (aumento) da reserva dos financiamentos (+/-) Aumento / (redução) dos empréstimos</p> <p>(C) Fluxo de caixa financeiro c/ terceiros (-) Receita financeira s/ caixa (+/-) Ajustes impostos sobre receita financeira</p> <p>(D) Exclusão da receita financeira sobre caixa (exceto conta reserva) A+B+C+D = Fluxo de caixa livre do acionista (FCFE)</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 controle¹.

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.

¹ 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.

β 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
Mediana	0,69
Média	0,69

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 FCF@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 total², 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

² 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.

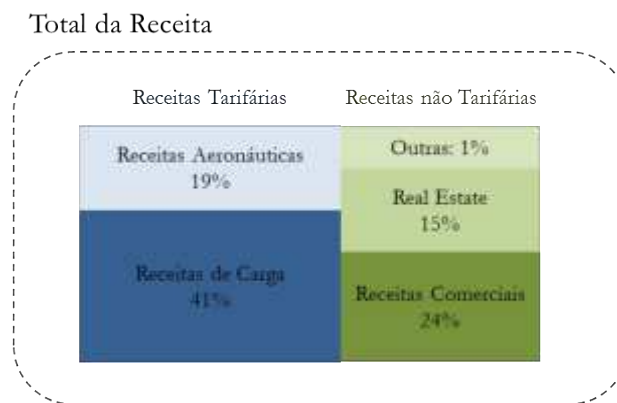
8.3 Principais Premissas Utilizadas

i. Período de projeção

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

ii. Receitas

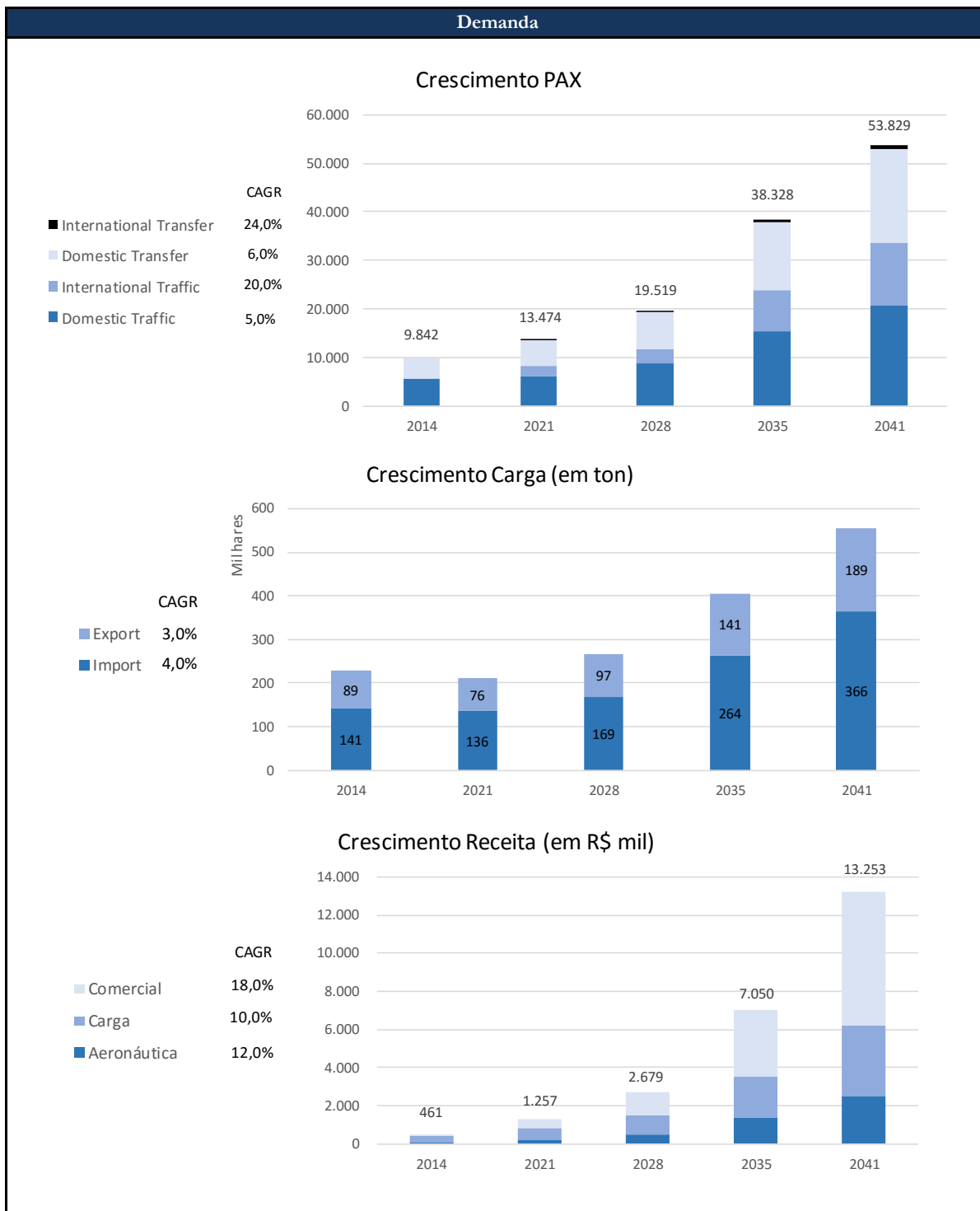
As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:



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\$/m², 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.

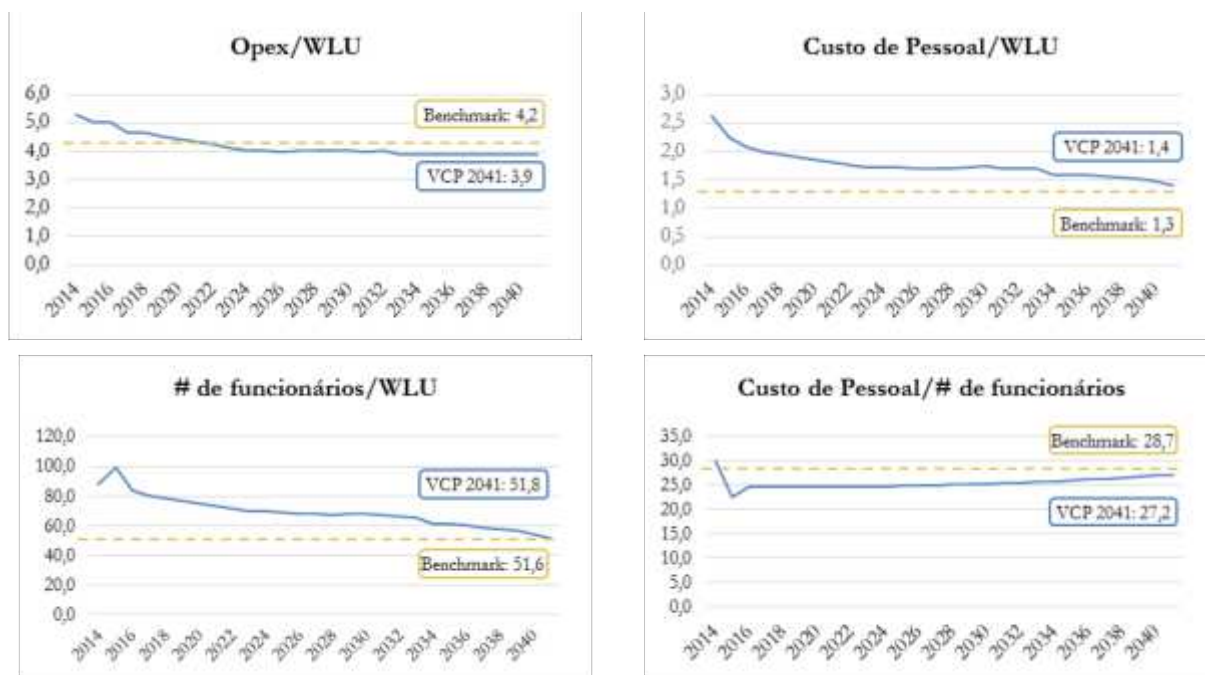
A seguir apresentamos os indicadores das amostras analisadas. Os valores comparáveis à Viracopos estão marcados em azul:

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

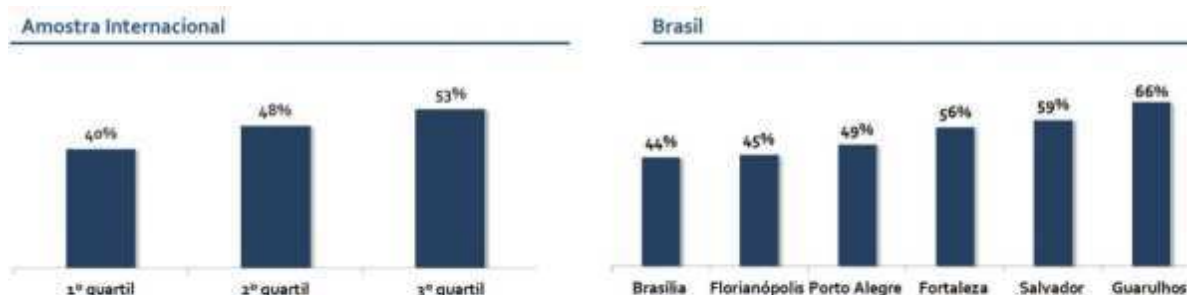


Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

	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

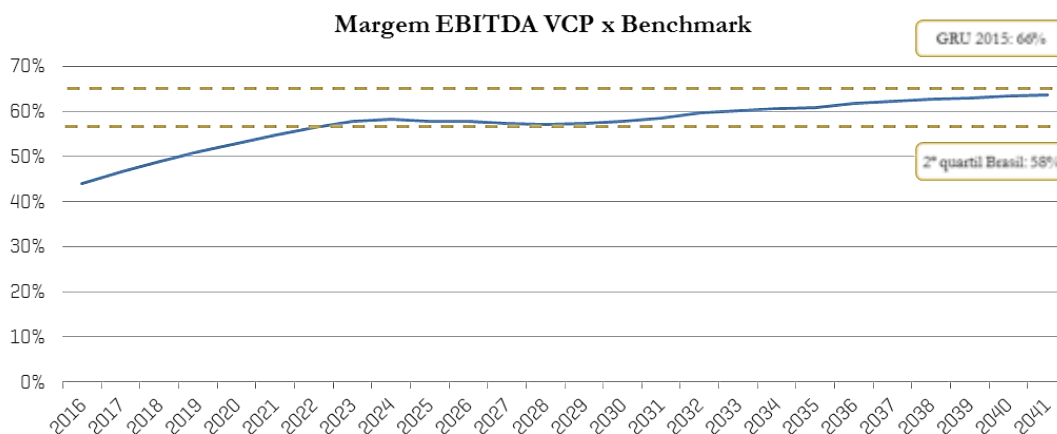
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



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
Total	R\$ 2.638.347 mil

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	
Total	R\$ 2.473.200	

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+
Inflação														
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%
Taxas de Juros														
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

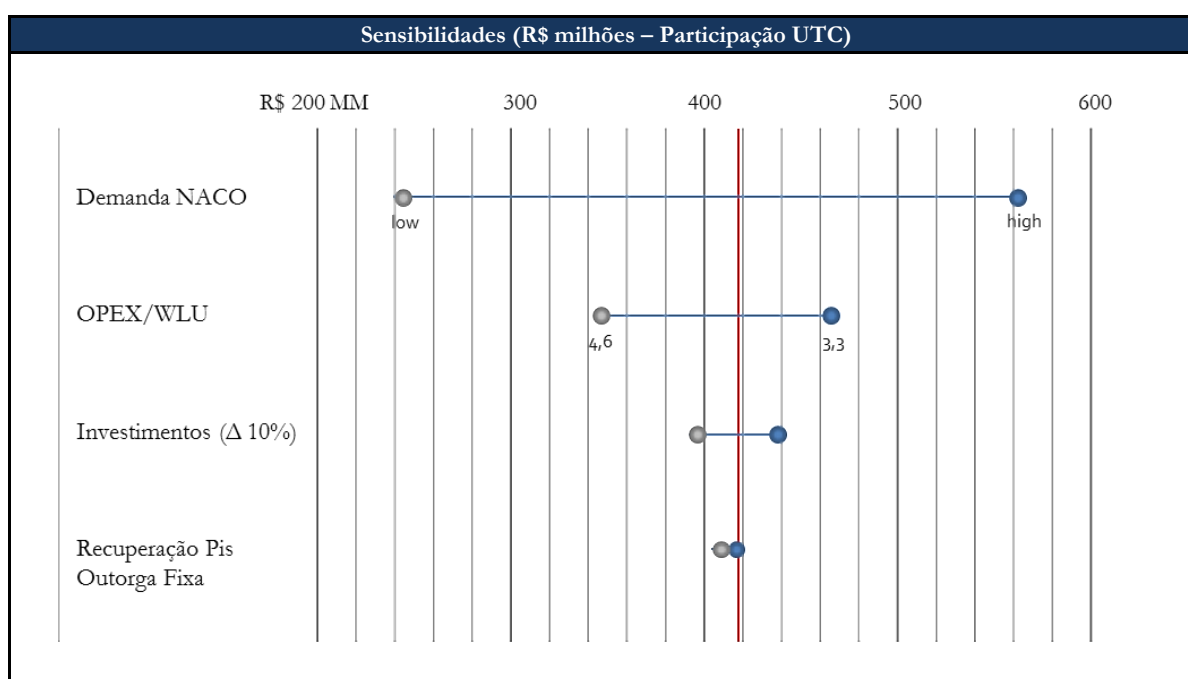
9.1 Resultados

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 km² 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 ²)
Área "01" - Matrícula 96.084	10.796,66
Área "02" - Matrícula 62.122	348.438,37
Área "03" - Matrícula 62.893	553.462,15
Área Total de Terreno	912.697,67

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
Valor Total de Mercado (R\$)	333.830.000,00

ESPECIFICAÇÕES:	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

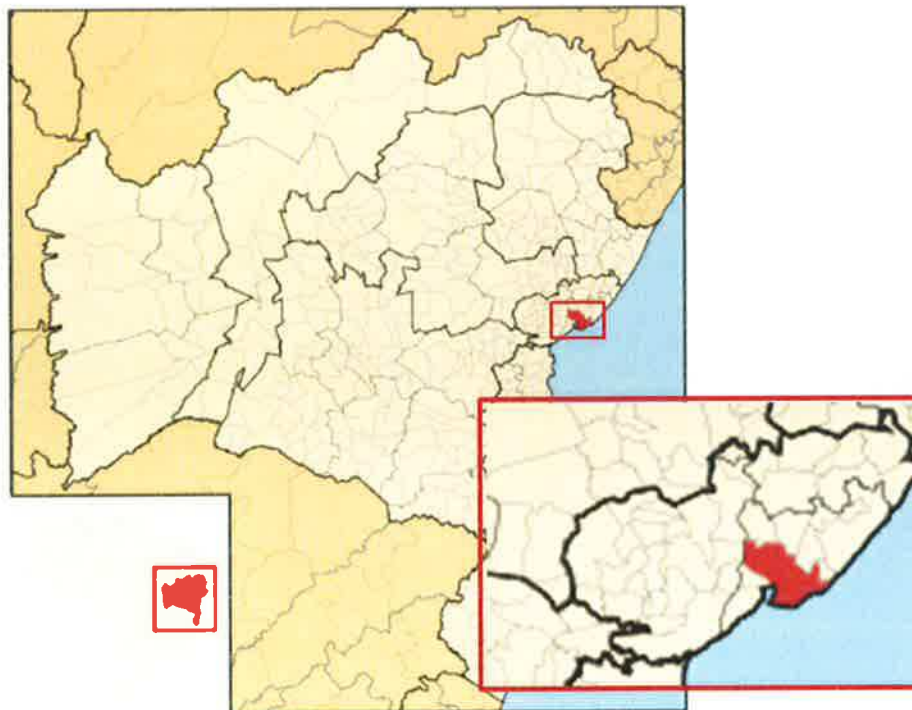
4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SALVADOR

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/kilômetros².

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.

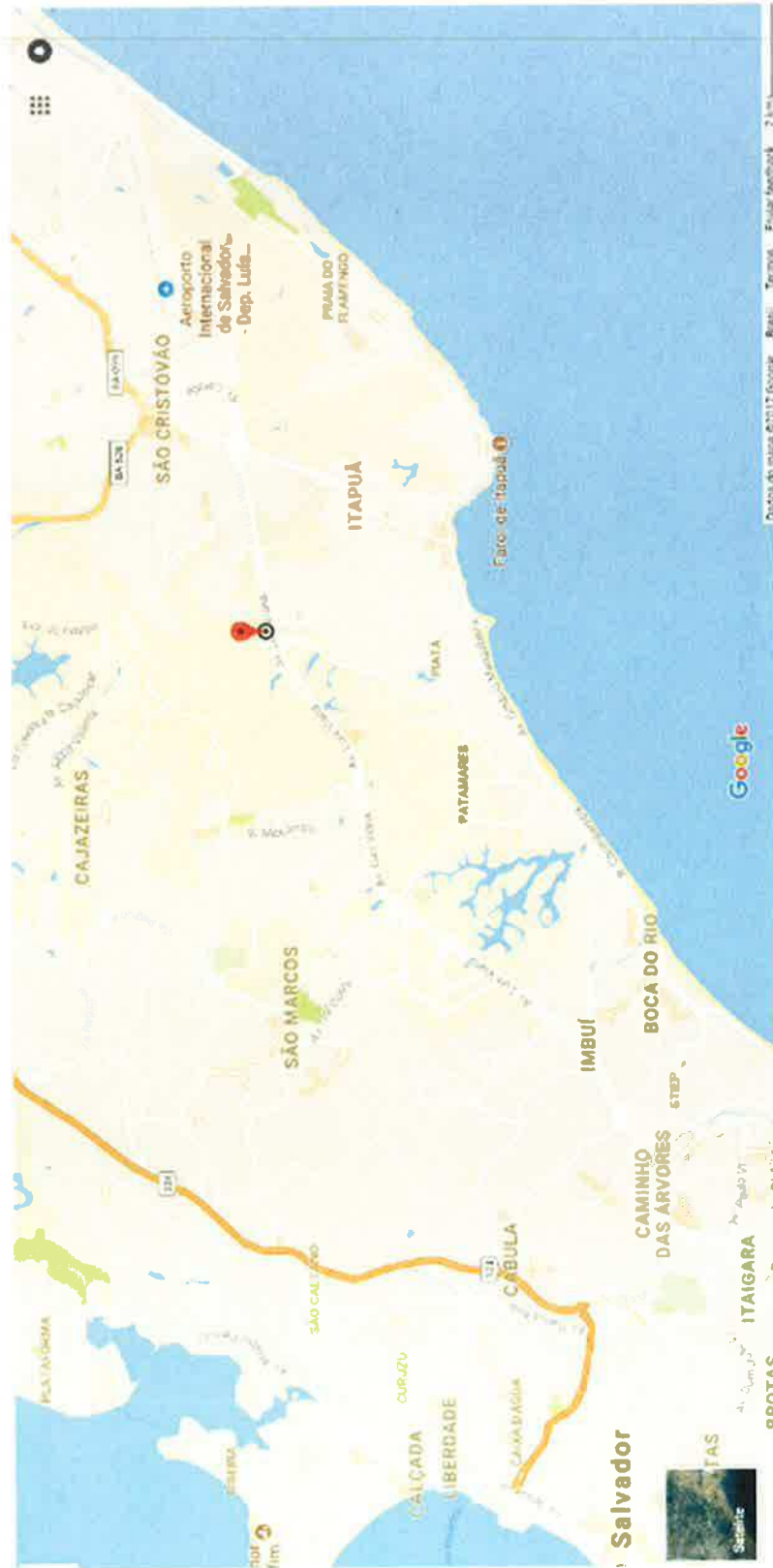
O imóvel está situado em região formada por imóveis residenciais e comerciais, fica situado a aproximadamente 16,0km do centro de Salvador/BA e a 7,0km do Aeroporto Internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães, possui fácil acesso pela Avenida Luiz Viana.

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



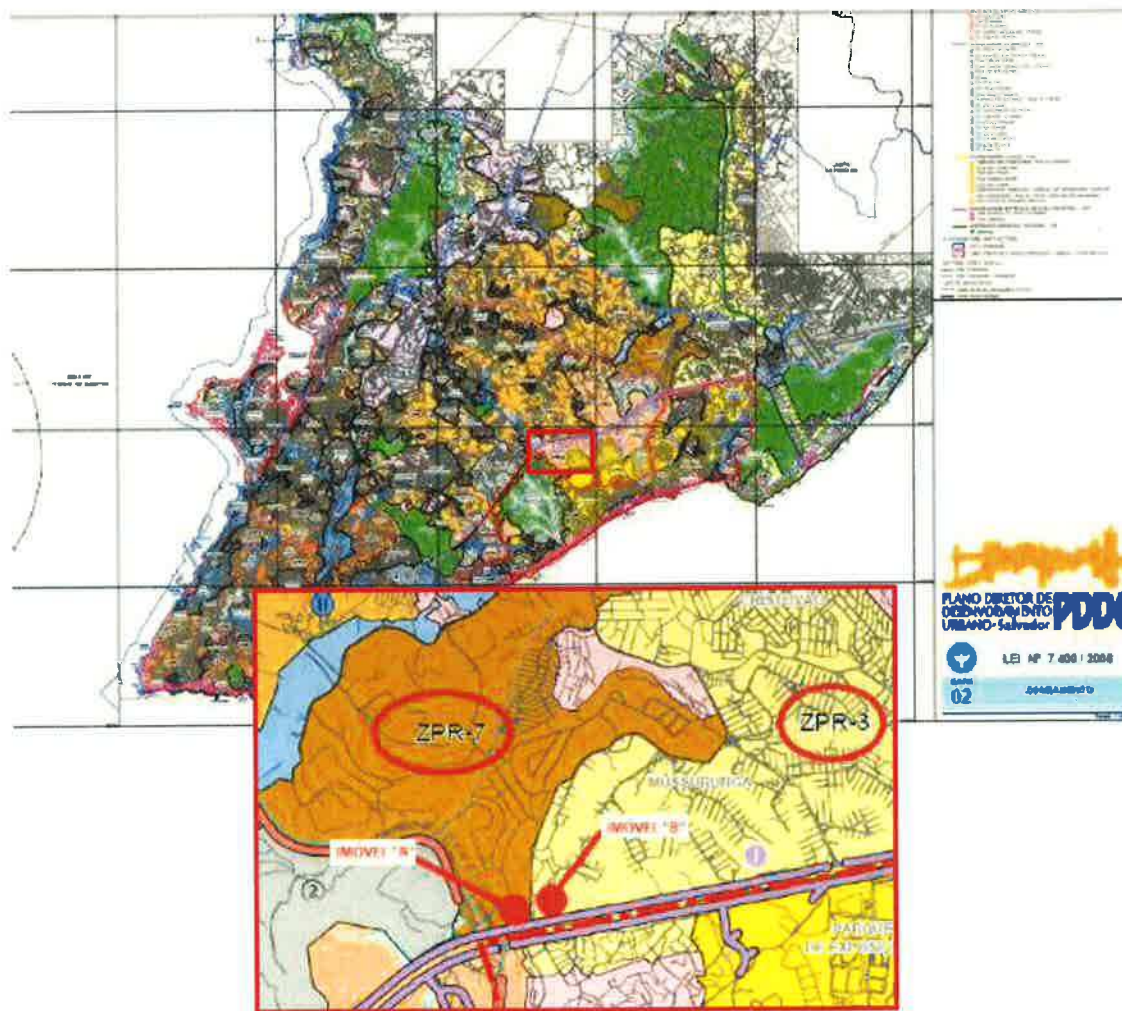
4.3.3. DO ZONEAMENTO

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 duas 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 20.000,00m²), 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.....10.796,66m²

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.....348.438,37m²

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.

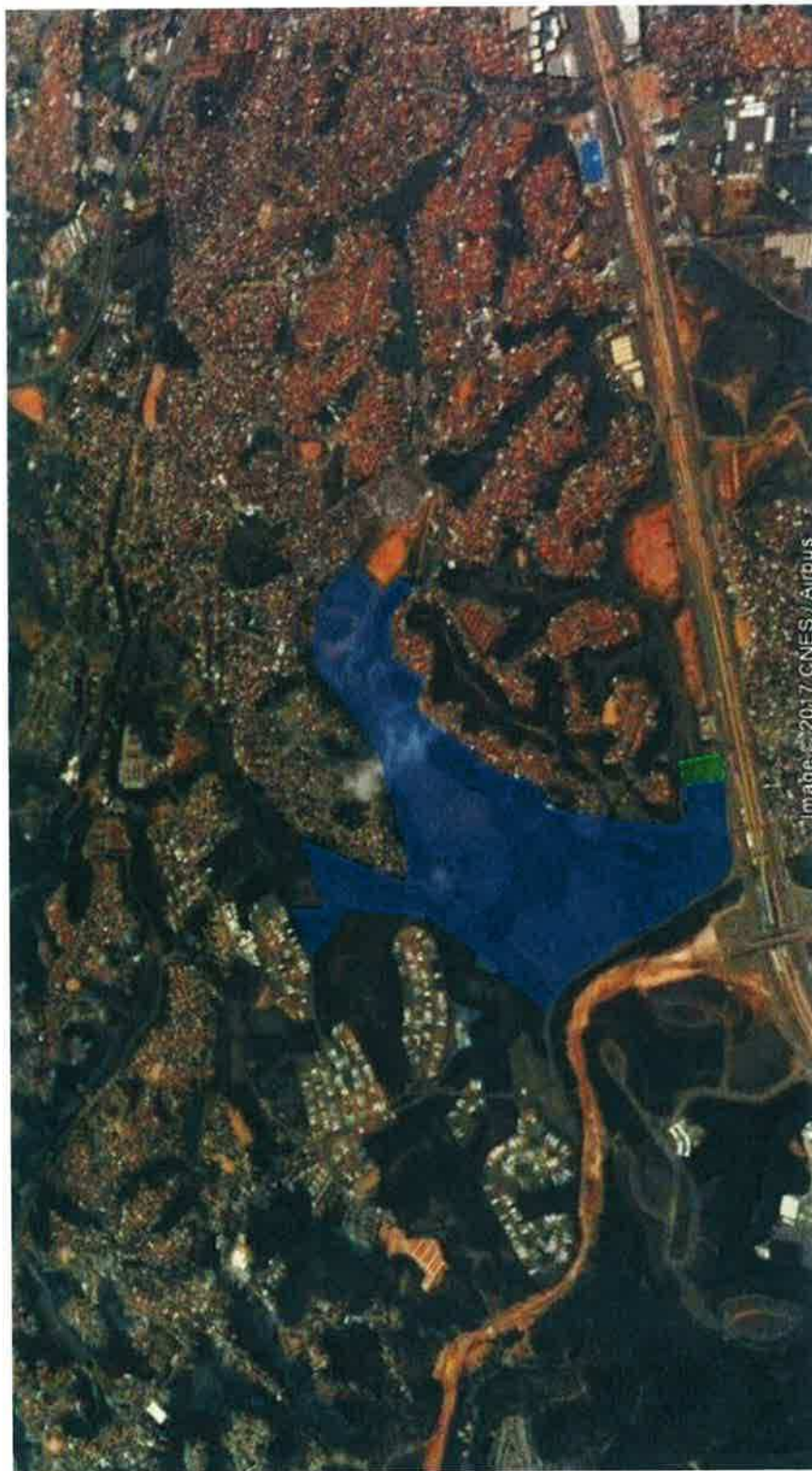
Quanto aos seus limites, o terreno possui as seguintes áreas:

Matrícula 62.893.....553.462,64m²

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

Área Total de Terreno..... 912.697,67 m²

IMAGEM DE SATÉLITE





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:

Topografia	Depreciação	Fator
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:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

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 m²;

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 ²)	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 901.901,01m².

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 ²
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 (q_m)

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 geoconômicas 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 = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/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/m².

(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 formula:

$$\text{VGV} = \text{qm} \times \text{As}$$

substituindo-se os valores, temos:

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

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

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 ²	R\$/m ²
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
Total	61.682,29	61,68229
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	3.700,94	3,70094
Gerenciamento (15%)	9.252,34	9,25234
Contingências (5%)	3.084,11	3,08411
Total Infraestrutura	77.719,68	77,71968

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 ²
Área Loteável	360.760,40m ²
Área do Lote Padrão	10.000,00m ²



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV - TOTAL DAS RECEITAS	919.350.980,00
(-) 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
RECEITA LÍQUIDA	765.821.389,00
(-) Lucro Incorporador (60% do Receita Líquida)	459.492.833,00
VALOR DA GLEBA	306.328.556,00
GLEBA (qm/m²)	339,658

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	qm Gleba (R\$/m ²)	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
Valor Total	901.901,01		306.330.000,00

“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 AVALIADAS

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área Total do Terreno (m ²)	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
Valor Total	912,697,67	333.830.000,00 (Trezentos e trinta e três milhões, oitocentos e trinta mil reais)



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
Total da pontuação atingida		10			

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
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.
Obtido no laudo	II		

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%
Obtido no laudo	X		



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





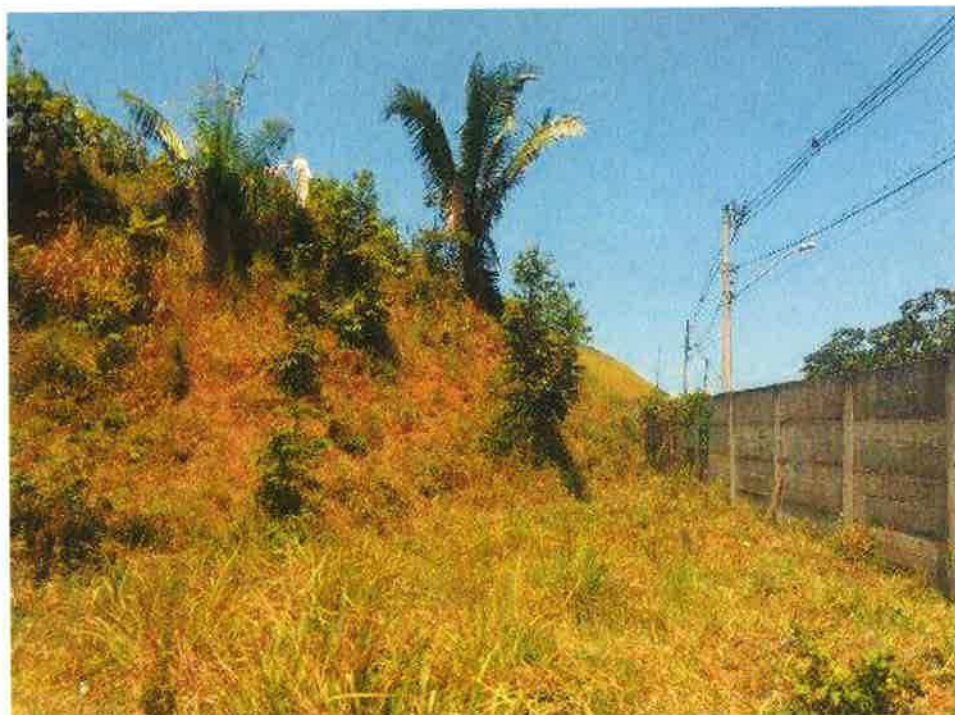
VISTA PARCIAL DA AV 29 DE MARÇO ALT. 1272 SENTIDO CONDOMÍNIO APHAVILLE II – BAIRRO NOVA BRASÍLIA.



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



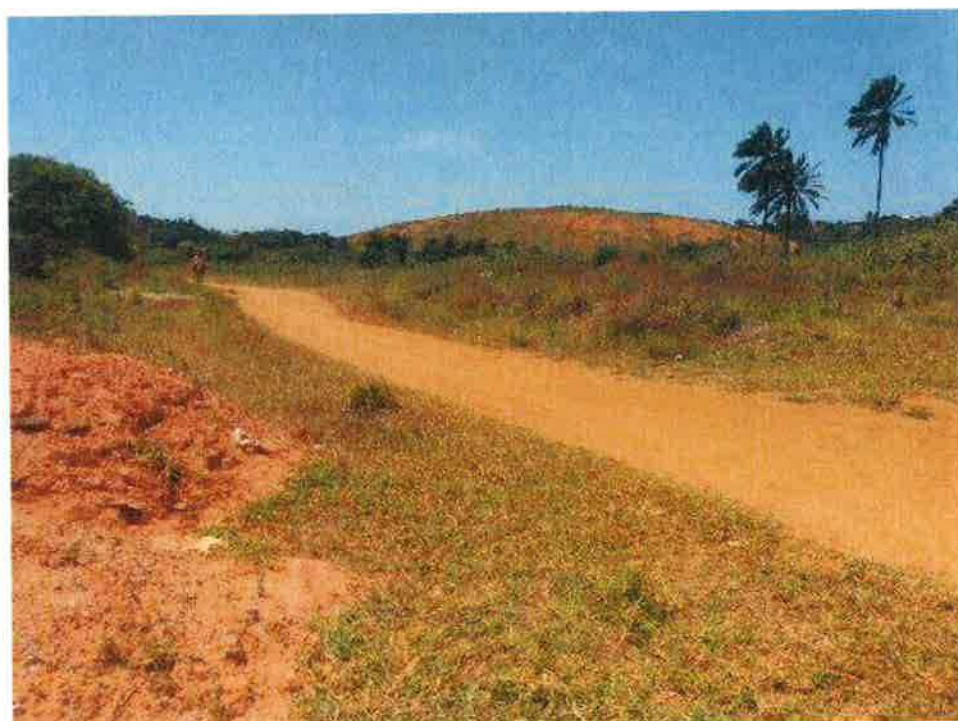
VISTA PARCIAL INTERNA DO IMÓVEL – DETALHE MURO DA AV. 29 DE MARÇO SENTIDO AV LUIS VIANA MATRICULA 62.893



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



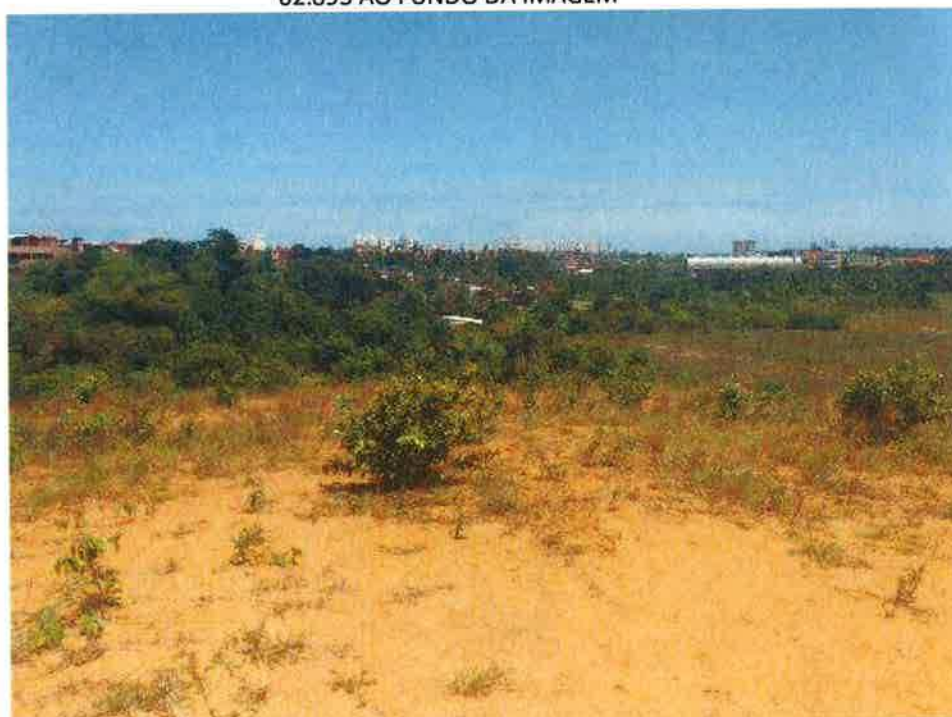
VISTA PARCIAL ACESSO TERRENO MATRICULA 62.122



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 ²	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	<input type="text" value="V"/>	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	<input type="text" value="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 ²
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"/>	I.L. 2	<input type="text" value="1,8000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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 ²	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 ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text" value="0,00"/>	
Testada	<input type="text" value="0,00"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>	
Padrão	<input type="text"/>	<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%"/>
				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="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 ²
<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 ²	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 ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	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	V	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 ²
	<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.L2	<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 ²	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 ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	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	<input type="text" value="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 ²
<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 ²	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 ²	Mezanino	<input type="text"/>	
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	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"/>	RN8	<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<sup>2</sup>"/>



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="1,0000"/>
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" value="120,00"/> m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/> <input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="5.374,00"/> m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/> <input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text" value="44,78"/> m		

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/> anos
Pav. Térreo	<input type="text"/> m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/> m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/> m	Profundidade	<input type="text"/> m
Padrão	<input type="text"/>		
Vida Referencial	<input type="text"/> anos k = <input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/> RN8 <input type="text"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/> Estado <input type="text"/>	FOC	<input type="text" value="0,000"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="9.000.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="9.000.000,00"/>
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="URM Brokerage"/>
Contato	<input type="text" value="Corretor Sr. Ualson Martins"/>
Fone	<input type="text" value="(71) 99122-3078"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="1.674,73"/> m ²
<input type="text"/>	
<input type="text"/>	



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
Média				2.464,27
Desvio Padrão				631,21
Coef. Var.				25,61%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
10.796,66			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
Média						1.935,46
Desvio Padrão						1.004,60
Coef. Var.						51,91%

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
Média				2.754,61
Desvio Padrão				240,83
Coef. Var.				8,74%



VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)					
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	
Média				2.527,07	
Desvio Padrão				527,11	
Coef. Var.				20,86%	

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS								
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
Média	2.464,27	2.258,03	2.754,61	2.527,07	2.548,37	2.320,83	2.817,41	2.611,18
Desvio Padrão	631,21	580,52	240,83	527,11	222,40	478,05	274,59	281,03
Coef. Var.	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
Média	2.548,37
LIM. INF. (-30%)	1.783,86
LIM. SUP. (+30%)	3.312,89

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

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
COEFICIENTE MÉDIO			1,098

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 *Cristina*

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 12-08-1.994 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - área de terreno próprio medindo 346.547,40m², inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 489.415-4, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte limitada 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 Mussurunga) 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.

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.

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 Luccaia, 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-designada.

R.03- 62.122- de acordo com a cédula de crédito comercial número 8.4.98.0649-00 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 44.023.666/0001-08, cujo financiamento deverá ser quitado em 15 de outubro de

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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONÇA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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 02.044.40780001-46 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

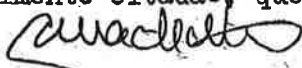
BAHIA

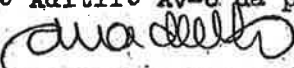
1999

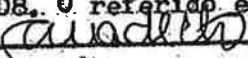
REGISTRO GERAL - ANO



 Oficial Titular

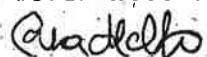
MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

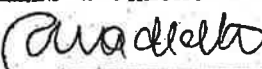
quotas no valor unitario de R\$1,00, ficando o capital social assim distribuido Patrimonial Volga Ltda, com 253.053 quotas, no valor total de R\$253.053,00 e Ricardo Ribeiro Pessoa brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Paulo, CPF 063.870.395-68 com 1 quota, no valor de R\$1,00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

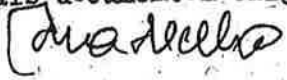
Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente Matricula, continua gravado pela Hipoteca em 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R-3 e do Aditivo Av-6 da presente Matricula. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial 

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- 

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- 

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 

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 

Av-11/ 62122 Averbo nesta data a unificação jurídica da area remanescente objeto da presente Matricula, com a área 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 
 DAJ 029990 R\$20,00

C.20.10.0/88



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

pag. 3
Continua na página 04

Av-12/ 62122 Averbo nesta data a aumento da área de terreno objeto da presente matrícula, que era de 346.647,40m² para 348.438,37m², limitandose ao Norte com terrenos d a 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 grecho 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

2ª

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:20.10.0/88



325.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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 de 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 de 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 *Quadella*
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.3 e Aditivo Av-6, desta Matrícula, Salvador, 13 de maio de 2004. A Oficial *Quadella*

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 *Quadella*

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 folhas 102 a 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



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 - *Sua*

AV-14-MAT-62.122-De acordo 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 *Sua*

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 celebraram, 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m². B.2-Lotes Comercias e Servicos-(04lotes) com a área total de 3.894,25m². C Áreas Públicas-256.664,94m², com a seguinte composição; c.1-Area Verdes -162.163,53m². Sistema Viário 56.635,24m²; c.3-Institucional-37.866,17m². 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 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 compreendido 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 SEDIAM; 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 clausula 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 retorno 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 149.212,91m²,correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m²; 15 com 25.692,91m²; 16 com 32.454,91m²; 17 com 29.295,71m²; 18 com 15.138,24m²; 22 com 1.208,13m²; 23 com 3.423,36m²; 24 com 3.489,15m²; 25 com 11.060,77m² 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. E assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos 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 Marlúcy 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 MUNICÍPIO**, 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



325.187

06/09/2017 12:36:49 mpoa

pag. 8
Continua na página 09



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 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m² de propriedade da PATROMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m² (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 901.901,01m² (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m² (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m² (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m² (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 28.975,38m² (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: 4.505,93m² (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m² (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m² (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 – Área do Loteamento – 625.173,59m² (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados)b: – Área Comercializável (lotes): 381.373,72m² (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-** 40.163,58m² (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), **lote 2** – 17.055,48m² (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote-3** - 1.540,36m² (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), **lote -4** – 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), **lote 5** – 1.839,70m² (um mil oitocentos trinta e

C.20.10.0/88

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




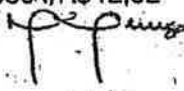

325.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 – 37.256,86m² (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 – 15.648,54m² (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 – 37.890,60m² (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 – 1.957,83m² (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 – 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m² (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 – 1.667,40m² (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 – 10.609,66m² (dez mil e seiscentos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m² (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m² (vinte e seis mil e seiscentos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m² (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m² (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m² (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 – 243.799,87m² (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 – 101.374,64m² (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m² (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m² (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e sessenta decímetros quadrados); d.4 – Sistema Viário – 45.749,47m² (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 m² (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 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m² (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m² (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 – com 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 –



Ese documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

 PODER JUDICIÁRIO	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">2º</div>	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 à 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		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> Certório do 2º Ofício de Registro de Imóveis Salvador - Bahia MAYARA PIRES OLIVEIRA ARAGÃO Escrevente Autorizado </div>		
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



06/09/2017 12:36:51 mpoa



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 Angélica, 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 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 consorciado 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 MULTICORP 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


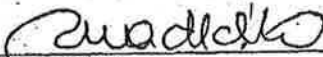


325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa

pag. 2
Continua na página 03

02 - - -

	29	OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS - Ficha 2:
PODER JUDICIÁRIO	BAHIA	 Oficial Titular
REGISTRO GERAL - ANO 2001		
MATRÍCULA Nº 62.893 DATA <u>continuação</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
<p>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 400.000m², ao preço ajustado e acordado de R\$10.000.000,00, As partes definirão de comum acordo, os limites da área de 400.000m², 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</p>		
<p>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 564.259,19m², 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-</p>		

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

C.20.10.0/08



325.185

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

pag. 3
Continua na página 04

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





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- *Ma delto*

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 interveinencia e anuencia da SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO URBANISMO E MEIO AMBIENTE - SEPLAM, a SECRETARIA MUNICIPAL DOS TRANSPOTES 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

85.644 cujo loteamento comercialmente identificado como ALPHAVILLE SALVADOR 2- ao qual será construído uma Via de Acesso dentro de uma área com 28.975,38m² desmembrada da área objeto da presente matrícula, que é proprietária da PATRIMONIAL VOLGA que desde já autoriza a construção do trecho da Via Marginal pertencentes 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 arquivéi 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 Lucaia 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 arquivéi uma das vias, dá área objeto da presente matrícula foi desmembrada uma porção menor com 10.796,66m² 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 553.462,64m² 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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, seguindo com distancia 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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.), seguindo 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 (Terça da Estrada Velha do Aeroporto), seguindo 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 (Terças da Estrada Velha do Aeroporto), seguindo 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), seguindo 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), seguindo 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

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



325.185

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

№ 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 perímetro. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 28 de Julho de 2006. A Oficial.

Av-13-07-62893 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 PATROMINIAL 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 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 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 superfície constituída pela área de 553.462,64m2, e a área de 348.438,37m2 na matrícula 62,122, neste Ofício, 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

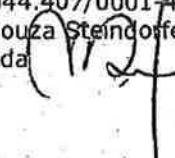
Consulte o teor e sua autenticidade em www.tjba.jus.br/autenticidade



325.185

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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 901.895,01m², sendo excluídas de projeto as seguintes áreas: A1. Área ocupadas por Terceiros: 25.219,91m²; A2. Área Reservada ao proprietário: 218.026,20m². A3. Área doada à 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 Comercializável: 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 3.894,25m². C Áreas Públicas-256.664,94m², com a seguinte composição; c.1- Área Verdes -162.163,53m²; c.2 Sistema Viário 56.635,24m²; c.3- Institucional-37.866,17m². **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 149.212,91m², correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m²; 15 com 25.692,91m²; 16 com 32.454,91m²; 17 com 29.295,71m²; 18 com 15.138,24m²; 22 com 1.208,13m²; 23 com 3.423,36m²; 24 com 3.489,15m²; 25 com 11.060,77m² 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, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ Nº 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. escritã 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

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


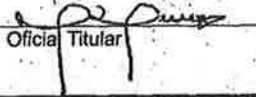


325.185

06/09/2017 12:39:38 mpoa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

№ 05 - - - Fls. 05

 PODER JUDICIÁRIO	<div style="text-align: center;"> 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS BAHIA </div> <div style="text-align: center;"> REGISTRO GERAL - ANO _____ 2014 </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  Oficial Titular </div>
MATRÍCULA Nº <u>62.893</u> DATA <u>26.03.2014</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL _____	
<p>AV-16/62.893 – RETIFICAÇÃO/RATIFICAÇÃO Prenotação 303.198 DATA: 26 de março de 2014</p> <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 901.901,01m2 (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados e um decímetro quadrado), constituída pela soma das áreas de 553.462,64m2 de propriedade da PATRIMONIAL VOLGA LTDA, e 348.438,37m2 (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 901.901,01m2 (novecentos e um mil novecentos e um metros quadrados); a.2 – Área reservada aos proprietários – 218.026,20m2 (duzentos e dezoito mil e vinte e seis metros quadrados e vinte decímetros quadrados) subdividida em duas (2) áreas com 45.617,44m2 (quarenta e cinco mil seiscentos e dezessete metros quadrados e quarenta e quatro decímetros quadrados) e 172.409,38m2 (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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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 28.975,38m² (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: 4.505,93m² (quatro mil, quinhentos e cinco metros quadrados e noventa e três decímetros quadrados) compreendendo duas (2) áreas sendo uma com 4.183,61m² (quatro mil cento e oitenta e três metros quadrados e sessenta e um decímetros quadrados) e a outra medindo 322,32m² (trezentos e vinte dois decímetros quadrados); a.5 – Área do Loteamento – 625.173,59m² (seiscentos e vinte e cinco mil cento e setenta e três metros quadrados e cinquenta e nove decímetros quadrados). b. – Área Comercializável (lotes): 381.373,72m² (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- 40.163,58m² (quarenta mil cento e sessenta e três metros quadrados e cinquenta e oito decímetros quadrados), lote 2 – 17.055,48m² (dezessete mil e cinquenta e cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 3 - 1.540,36m² (um mil cinco metros quadrados e quarenta e oito decímetros quadrados), lote 4 – 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados), lote 5 – 1.839,70m² (um mil oitocentos trinta e nove metros quadrados e setenta decímetros quadrados), lote 6 – 37.256,86m² (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 – 15.646,54m² (quinze mil seiscientos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e 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 – 37.890,60m² (trinta e sete mil e oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 11 – 1.957,83m² (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 – 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 20.152,54m² (vinte mil cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 15 – 1.667,40m² (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 – 10.609,66m² (dez mil e seiscientos e nove metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados); lote 19 – 25.917,91m² (vinte e cinco mil e novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados); lote 20 – 26.635,16m² (vinte e seis mil e seiscientos trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); lote 21 – 1.777,92m² (um mil setecentos e setenta e sete metros quadrados e noventa e dois decímetros quadrados); lote 22 – 1.767,98m² (um mil setecentos e sessenta e sete metros quadrados e noventa e oito decímetros quadrados); lote 23 – 18.784,37m² (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 – 243.799,87m² (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 – 101.374,64m² (cento e um mil trezentos e setenta e quatro metros quadrados e sessenta e quatro decímetros quadrados); d.2 – Área de Lagos – 65.181,18m² (sessenta e cinco mil cento e oitenta e um metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados); d.3 – Área Institucional – 31.494,60m² (trinta e um mil quatrocentos e noventa e quatro metros quadrados e



№ 06 - - -



PODER 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 – 45.749,47m² (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 m² (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 24.179,76m² (vinte e quatro mil cento e setenta e nove metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados); lote 6 – com 37.256,86m² (trinta e sete mil duzentos e cinquenta e seis metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados); lote 8 – com 15.648,54m² (quinze mil seiscentos e quarenta e oito metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados); lote 9 – com 13.159,69m² (treze mil e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta nove decímetros quadrados); lote 10 com 37.890,60m² (trinta e sete mil oitocentos e noventa metros quadrados e sessenta decímetros quadrados), lote 13 – com 38.766,80m² (trinta e oito mil setecentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), lote 14 – 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 dezessês 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 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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


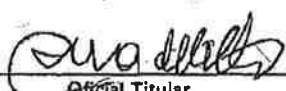
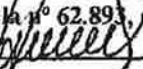
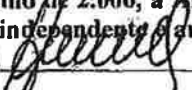
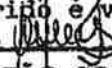


06/09/2017 12:42:03 mpoa

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1568.AB173706-1
NQS13B51FL
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SALVADOR

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

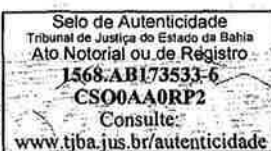
 PODER JUDICIÁRIO	2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS BAHIA	REGISTRO GERAL - ANO _____  Oficial Titular
	MATRÍCULA Nº <u>96.084</u> DATA <u>28/07/2006</u> IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL <u>ÁREA DE TERRENO</u> próprio medindo 10.796,66m ² , inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob nº 610.227-1, com as seguintes 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. PROPRIETÁRIA: 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. REGISTRO ANTERIOR: - 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 	
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. 		
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. 		
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.  DAJE 18.367276 - RS54/24 - 201706.1568.AB160188-7. mep		
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 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. 		
Numero do Protocolo: 325.186 DAJE: 167623 Série: 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. <small>CSJ</small>		

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



325.186

05/09/2017 16:17:58 csj



ARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 UA-PORTUGAL Nº 154 COMÉRCIO CEP: 40.015-001
 SALVADOR-BAHIA pag. 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998866. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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

Inscrição Imobiliária 489415-4

Contribuinte TEC INCORPORAÇÕES E EMP.IMOBILIÁRIOS S/A

CPF/CNPJ 03.670.800/0001-08

Endereço Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima **Nº Métrico** 0 **Nº de Porta** 317

Loteamento Conjunto **Quadra Edifício** **Lote Bloco**

Sub-Unidade **Nº Sub-Unidade** **Bairro** MUSSURUNGA I **CEP** 41.490-450

Complemento

Área Terreno(m²) 341.225,00

Fração Ideal 0,00

Área Construída(m²) 0,00

Área Total(m²) 0,00

Valor Venal IPTU R\$ 66.772.716,49

Tipo Imóvel Terreno

Padrão Construtivo C4

Logradouro Tributário 9738 - Rua Desembargador Moacyr Pitta Lima

Data Lançamento 01/01/1995

Situação Cadastral Ativo

Situação Fiscal (IPTU) Contribuinte

Data de Emissão 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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

Inscrição Imobiliária 610227-1

Contribuinte PATRIMONIAL VOLGA LTDA

CPF/CNPJ 02.044.407/0001-46

Endereço	Avenida Luís Viana	Nº Métrico	0	Nº de Porta	SN
Loteamento		Quadra		Lote	
Conjunto		Edifício		Bloco	
Sub-Unidade	Nº Sub- Unidade	Bairro	MUSSURUNGA I	CEP	41.490-000

Complemento

Área Terreno(m²) 10.476,00

Fração Ideal 0,00

Área Construída(m²) 0,00

Área Total(m²) 10.476,37

Valor Venal IPTU R\$ 14.996.289,24

Tipo Imóvel Terreno

Padrão Construtivo C4

Logradouro Tributário 4923 - Avenida Luís Viana

Data Lançamento 01/01/2006

Situação Cadastral Ativo

Situação Fiscal (IPTU) Contribuinte

Data de Emissão 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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/04/2018 às 17:28, sob o número WJMJ18403998686. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 425E031.

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

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