

**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:**

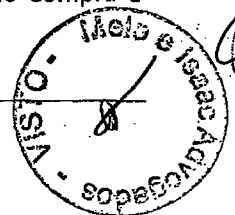
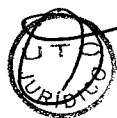
**1.2 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A.**, empresa sediada no município de Belo Horizonte, Minas Gerais, na Avenida Professor Mário Werneck, n. 621, 1º andar, Bairro Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ/MF sob n. 08.343.492/0001-20, neste ato representada por seus procuradores: OSVALDO MARTINS DE CARVALHO NETTO, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da CI 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 "**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 MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DD1.

**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 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e oito mil, quatrocentos e trinta e oito, vírgula 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 150.000,00m<sup>2</sup> (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-



27  
[Handwritten 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.



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 irreatável.

**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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DD1.

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.



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]*

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:

(ii) 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 Ressalva-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 esclarecedora ("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**, rescindir 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 Ilan 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 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.

**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 (dezessete) 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 28.000,00m<sup>2</sup>, (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 3.400,00m<sup>2</sup>, (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.



**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 irretratável, 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).



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.

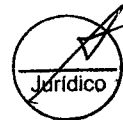
**9.3.3** Todas as despesas necessárias à transferência e registro da segunda porção de terras definida no item 9.2 supra, tais como custos ligados à escritura, imposto de transmissão – ITIV, taxas, emolumentos, despachante, serão de responsabilidade da **PROMISSÁRIA COMPRADORA**.

**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 signatures and initials]*

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. §78-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.

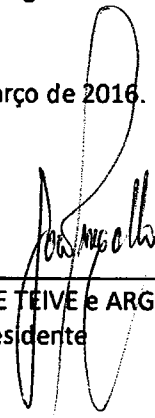
E, por estarem justas e contratadas, assinam o presente Contrato Particular de Permuta com Torna e Incorporação Imobiliária, em 03 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença das duas testemunhas subscritas.

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

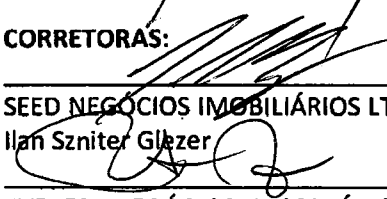
  
OSVALDO MARTINS DE C. NETTO  
Procurador

**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 descrito e caracterizado na Matrícula n. 62122 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas desta Capital.).



Handwritten signatures and initials.

Handwritten mark



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DD1.

**PROCURAÇÃO**

**UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, sociedade estabelecida na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, à Rua Lucaia, 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 m<sup>2</sup> (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 150.000,00m<sup>2</sup> (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

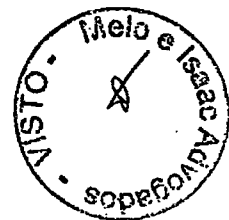


Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Handwritten initials 'JL' and 'JA' at the bottom center of the page.

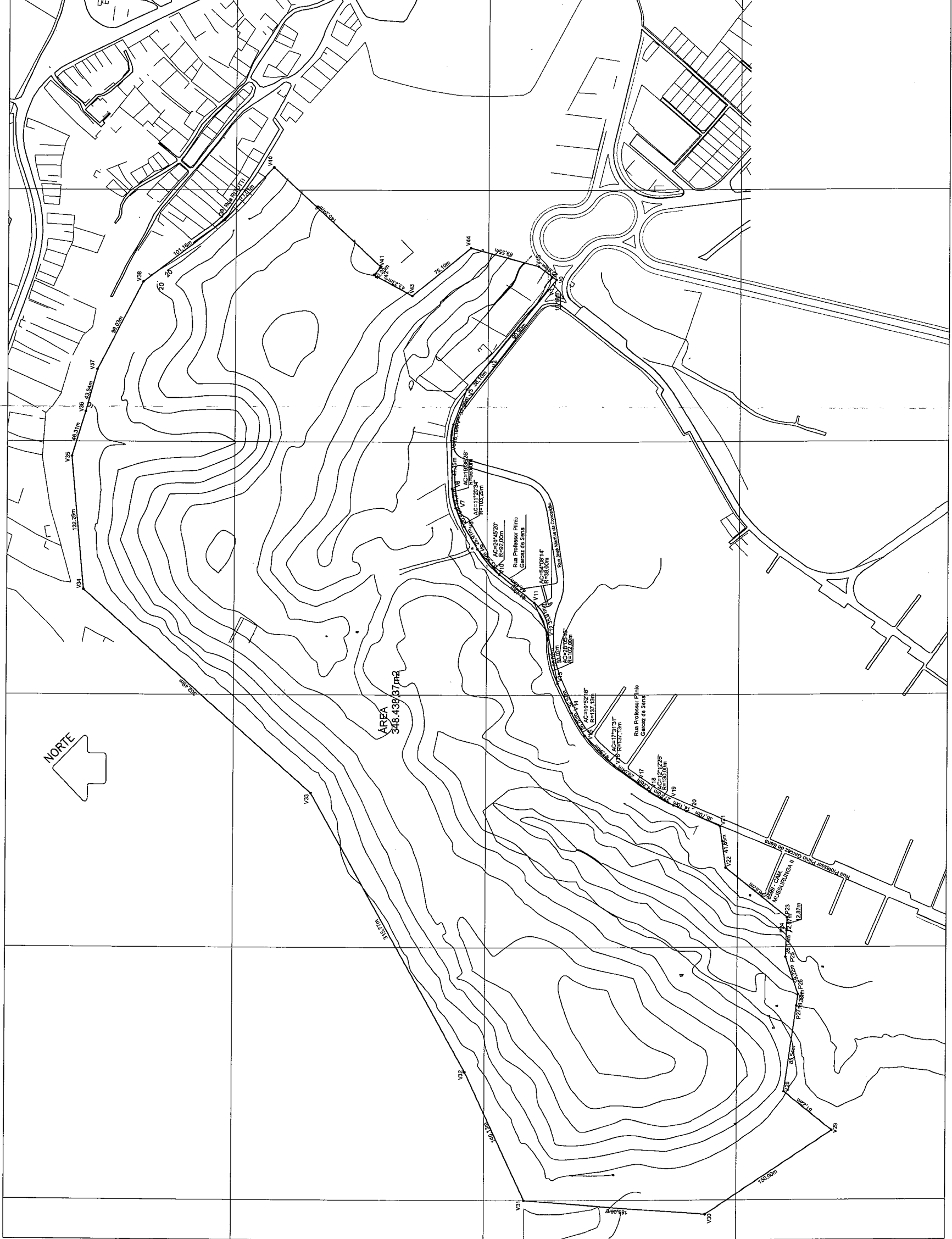
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409374669. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 4B09DD1.

**ANEXO I - LEVANTAMENTO DA "COLINA LESTE"**



Handwritten signatures and initials.

Handwritten initials.



AREA TOTAL  
348.438,37 m<sup>2</sup>

VERTICE	E	N
V-01	58815,2709	672180,7899
V-02	58800,3961	672242,7108
V-03	58802,8735	672220,8363
V-04	58801,7453	672202,8819
V-05	58801,7256	672202,8225
V-06	58794,4183	672204,8344
V-07	58793,5062	672201,1198
V-08	58791,6761	672227,2471
V-09	58784,4509	672228,4016
V-10	58786,3569	672237,7140
V-11	58781,7132	672283,0153
V-12	58781,1823	672188,8509
V-13	58778,8002	672132,2884
V-14	58773,8789	672113,1645
V-15	58770,1705	672122,4438
V-16	58768,1500	672122,8872
V-17	58763,8442	672098,4694
V-18	58764,4584	672067,4181
V-19	58794,3142	672043,8768
V-20	58783,7265	672051,1057
V-21	58780,6833	672017,4321
V-22	58779,4437	672011,8988
V-23	58769,0023	671982,7317
V-24	58712,2771	671851,1800
V-25	58746,0145	671836,4882
V-26	58742,8812	671836,4882
V-27	58741,6767	671841,0870
V-28	58737,0282	671833,3770
V-29	58731,6465	671825,7438
V-30	58723,8889	672026,7881
V-31	58724,2105	672112,1105
V-32	58726,8308	672208,3022
V-33	58762,3743	672453,1118
V-34	58763,3589	672461,1188
V-35	58764,5188	672461,0827
V-36	58802,7007	672462,7005
V-37	58801,7918	672458,3649
V-38	58819,8887	672581,3281
V-39	58820,2687	672511,0303
V-40	58822,8413	672482,3338
V-41	58817,8143	672545,5015
V-42	58818,3107	672583,4108
V-43	58815,4687	672583,3185
V-44	58815,3811	672587,3242
V-45	58814,6044	672583,3015
V-46	58816,1405	672182,3073
V-47	58815,2709	672180,7899



*Handwritten signature and initials.*

REVISÃO	DATA	EMISSÃO INICIAL	DESCRIÇÃO	CLARISSAM	DESENHO
00	09/01/2018				

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
PATRIMÔNIAL VOLGA LTDA  
INSCRITO - CAGEC/SP

**CARLOS CAMPELO**  
 PATRIMÔNIAL VOLGA LTDA  
 CARLOS CAMPELO - CAU 45594  
 DESMEMBRAMENTO  
 LEVANTAMENTO  
 PROJETO LEGAL  
 ESCALA: 1:2000  
 DATA: 21/12/2015  
 Nº: 01

01 LEVANTAMENTO  
ESCALA: 1:2000

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



*[Handwritten signature]*  
A circular stamp with the word 'Jurídico' at the bottom and a signature across the top. To the right of this stamp is another handwritten signature.

*[Handwritten initials]*





**ANEXO III – ORÇAMENTO E TRACADO DA VIA DE ACESSO AO IMÓVEL**



*Handwritten signatures and initials, including 'R', 'N', and 'S'.*

*Handwritten signature*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DD1.

## ORÇAMENTO VIA DE LIGAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	Unid.	Qtde.	Valor Unitário	Total Urbanais
<b>1</b>	<b>TERRAPLENAGEM</b>				
1.1	Desmatamento e Limpeza Vegetal com Bota-Fora	m <sup>2</sup>	48.270,04	R\$ 1,00	R\$ 48.270,04
1.2	Corte de Terra 1a. Categoria	m <sup>3</sup>	61.680,66	R\$ 5,50	R\$ 339.243,63
1.3	Espalhamento E Aterro Compactado Proctor 95%	m <sup>3</sup>	40.859,69	R\$ 4,80	R\$ 196.126,51
1.4	Bota-Fora	m <sup>3</sup>	26.026,21	R\$ 5,00	R\$ 130.131,06
	<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 713.771,24</b>
<b>2</b>	<b>REDE DE DRENAGEM PLUVIAL</b>				
2.1	Escavação de valas	m <sup>3</sup>	2.179,80	R\$ 15,48	R\$ 33.744,71
2.2	Tube 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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	622,80	R\$ 38,90	R\$ 24.226,92
2.7	Bota-Fora Material excedente	m <sup>3</sup>	1.864,92	R\$ 5,00	R\$ 9.324,60
	<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 613.396,23</b>
<b>3</b>	<b>PAVIMENTAÇÃO</b>				
3.1	Compactação sub-leito	m <sup>2</sup>	18.865,18	R\$ 2,10	R\$ 39.616,88
3.2	Base em Brita Graduada com Espalhamento e Compactação	m <sup>3</sup>	2.829,78	R\$ 65,00	R\$ 183.935,51
3.3	Sub-Base em Matacão com Espalhamento e Compactação	barra 6 m	3.773,04	R\$ 60,00	R\$ 226.382,16
3.4	Assentamento de Meio-Fio (Material + MO)	m	3.114,00	R\$ 32,00	R\$ 99.648,00
3.5	Acerto Manual terreno para Passelo	m <sup>2</sup>	3.736,80	R\$ 7,50	R\$ 28.026,00
3.6	Concreto para Passeios e=7,0 cm	m <sup>3</sup>	261,58	R\$ 150,00	R\$ 39.236,40
3.7	Execução de Piso - Passeios	m <sup>2</sup>	3.736,80	R\$ 16,00	R\$ 59.788,80
3.8	Imprimação	m <sup>2</sup>	18.865,18	R\$ 4,50	R\$ 84.893,31
3.9	Pavimentação Asfáltica - Mat + Equipamentos + MO	m <sup>2</sup>	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
	<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 2.272.732,52</b>
<b>4</b>	<b>PAISAGISMO</b>				
4.1	Paisagismo Canteiro Central + Passeios	vb	350.000,00	R\$ 1,00	R\$ 350.000,00
	<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 350.000,00</b>
<b>5</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>				
5.1	Postes 2 pétalas com Luminárias e lampadas	peça	31,00	R\$ 2.100,00	R\$ 65.100,00
5.2	Mão de obra Execução de Rede Elétrica com Cabeamento	vb	1,00	R\$ 150.000,00	R\$ 150.000,00
	<b>Sub-Total</b>				<b>R\$ 215.100,00</b>
<b>TOTAL GERAL PARA A VIA DE LIGAÇÃO</b>					<b>R\$ 4.165.000,00</b>



**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 'H R', 'R', and 'A'.

Handwritten signature/initials.





4



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROPRIETÁRIO

UTC\_DESENVOLVIMENTO\_MOBILIÁRIO\_SA\_PATRIMONIAL\_VOLGA\_LTDA

**MRV**  
Engenharia

ÁREA UTC

TIPO DESMEMBRAMENTO

CONTEÚDO DESMEMBRAMENTO

ETAPA DO PROJETO PROJETO LEGAL

ENDEREÇO MUSSURUNGA, SALVADOR - BA

03

DATA 24.03.2016

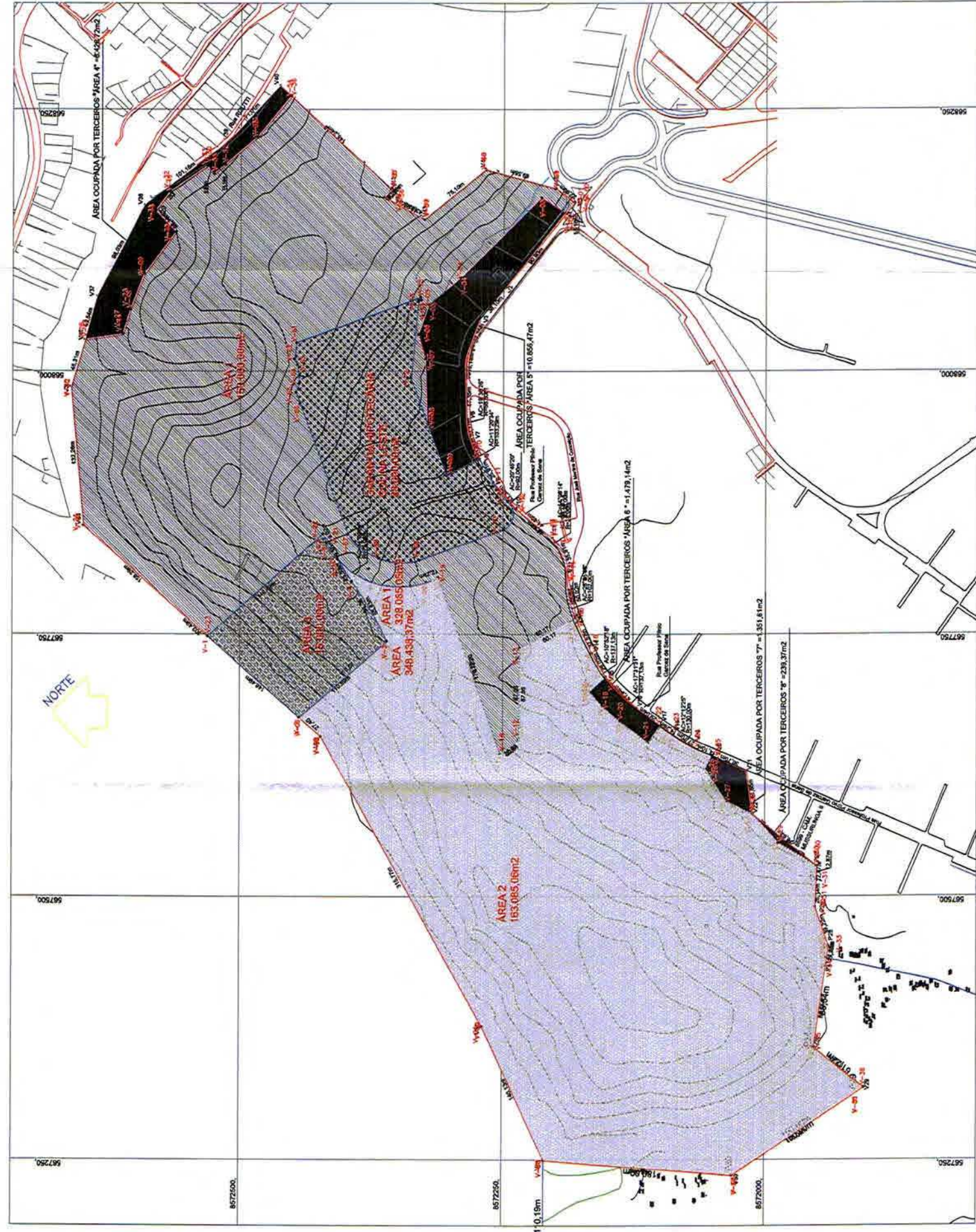
ESCALA

**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, including a large '4', a signature, and the number '2'.

Handwritten initials.



GARANZIA HIPOTECÁRIA -- COSTA LESTE  
28.000,00 m<sup>2</sup>

VERTICE	E	N
V-61	568027,35	8572447,19
V-62	568012,04	8572449,05
V-63	568036,83	8572446,02
V-64	567990,59	8572444,45
V-65	567990,09	8572447,57
V-66	567999,87	8572443,57
V-67	567845,17	8572397,60
V-68	567821,84	8572387,53
V-69	567820,30	8572329,95
V-70	567849,58	8572249,87
V-71	567816,81	8572246,69
V-10	567911,86	8572272,42
V-09	567901,12	8572304,07
V-08	567900,36	8572321,63
V-72	567903,62	8572336,28
V-73	568066,83	8572331,35
V-74	568097,94	8572328,53
V-75	568070,86	8572329,36

**LEGENDA**

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



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROPRIETÁRIO  
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA



**ÁREA UTC**

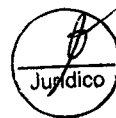
TPO DESMEMBRAMENTO  
CONTENIDO  
**DESMEMBRAMENTO**  
ETAPA DO PROJETO  
PROJETO LEGAL

FRANCHA  
**01**

ENGENHEIRO  
MUSSURUNGA, SALVADOR - BA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DD1.

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

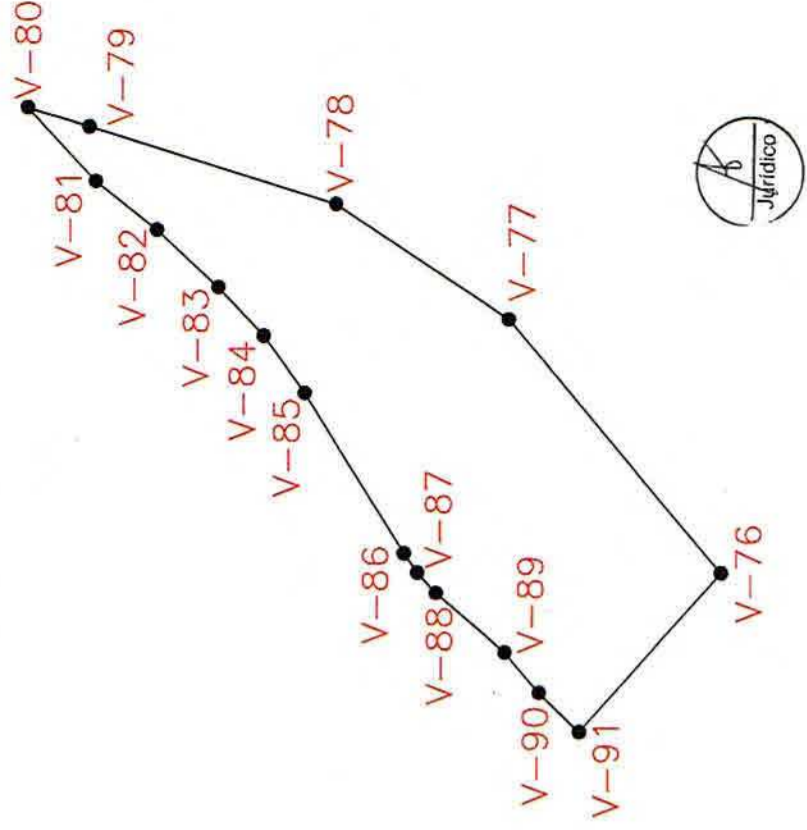


*[Handwritten signatures and initials]*



**GARANTIA HIPOTECÁRIA - COSTA LESTE**  
28.000,00 m<sup>2</sup>

VÉRTICE	E	N
V-76	040900,73	8071987,09
V-77	040902,12	8071731,37
V-78	040900,73	8071799,33
V-79	040933,34	8071799,15
V-80	040938,46	8071800,99
V-81	040924,45	8071768,09
V-82	040818,34	8071768,21
V-83	040907,25	8071778,29
V-84	040908,49	8071770,84
V-85	040900,19	8071794,33
V-86	040904,37	8071747,98
V-87	040881,39	8071744,17
V-88	040807,73	8071742,97
V-89	040846,18	8071731,63
V-90	040841,47	8071728,45
V-91	040933,03	8071719,83



REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	DESENHO

PROPRIETÁRIO  
UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SA



ÁREA UTC

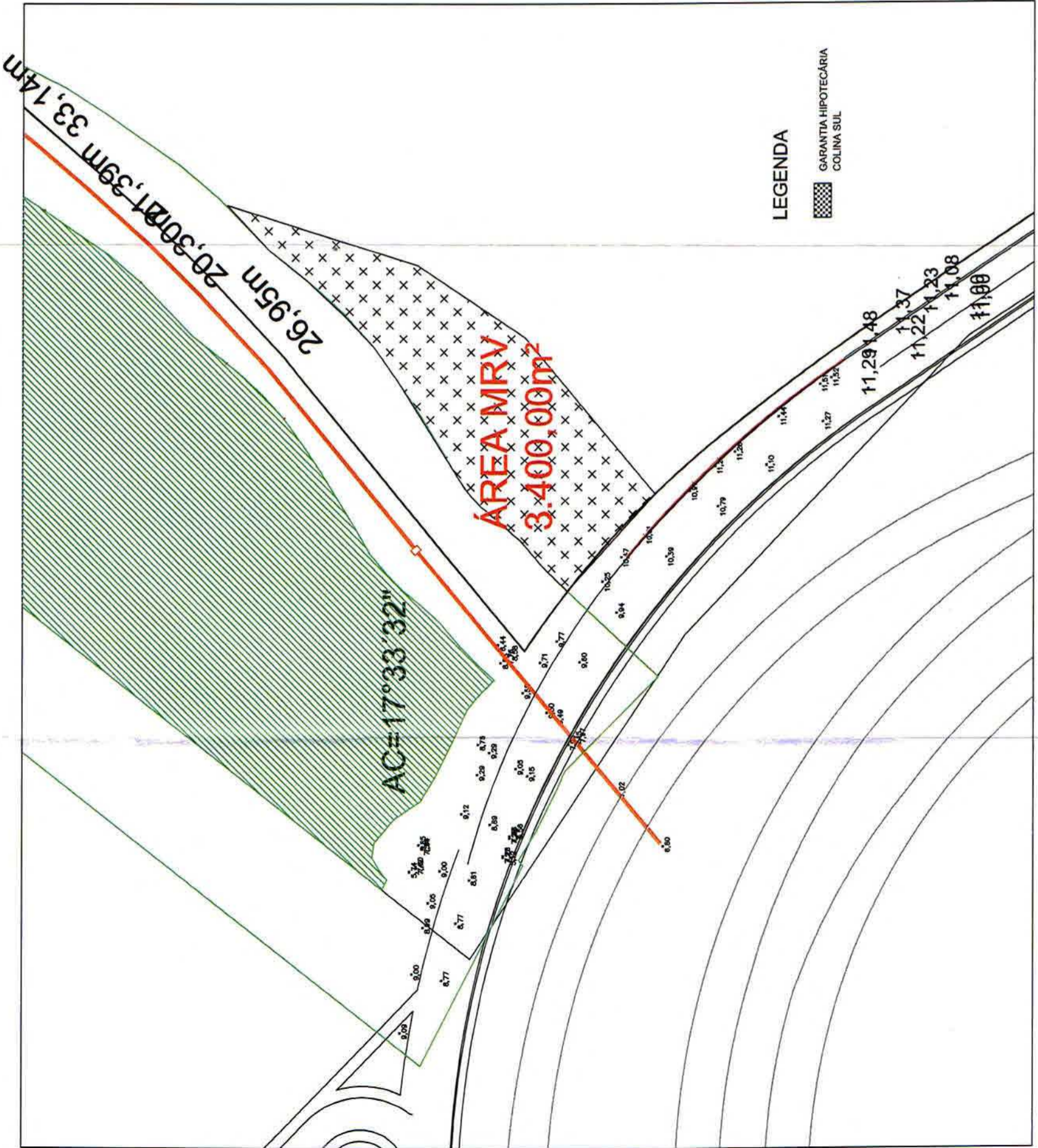
TPO DESMEMBRAMENTO  
CONTEÍDO  
**DESMEMBRAMENTO**  
ETAPA DO PROJETO  
PROJETO LEGAL

PRONCIA  
**01**

ENDEREÇO  
MUSSURUNGA, SALVADOR - BA

DATA  
24.03.2016

ESCALA



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

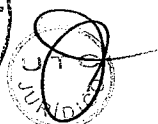
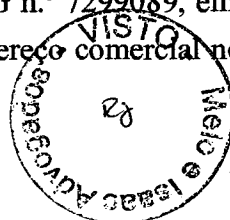
As Partes,

**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 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 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



Paulo, Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, n.º 384, Chácara Santo Antônio, CEP 04.726-170, doravante denominada “VOLGA”;

Considerando que:

(i) Foi celebrado em 29 de março de 2016, o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (o “Contrato”), através do qual, com a anuência da VOLGA, a UTC prometeu vender à MRV, “... a porção de terras, medindo 150.000,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta 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**”);

(ii) as Partes renegociaram algumas das condições da contratação, inclusive o objeto do Contrato, e desejam registrar seus novos entendimentos;

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

## 1. As Alterações

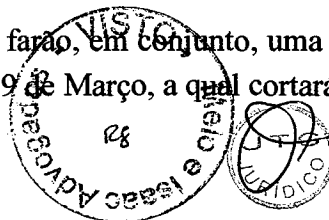
1.1. As partes informam que o número de inscrição imobiliária municipal da **Colina Leste** descrita no item 2.1, do Contrato, em verdade, é 489.415-4.

1.2. As Partes definiram um novo objeto para a compra e venda, passando a ser uma área com 165.000 m<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco mil metros quadrados), cujas dimensões e limites passam a ser aqueles descritos no levantamento constante do NOVO ANEXO II, que segue assinado pelas partes, o qual, com a alteração do Contrato, substitui o anterior originalmente ajustado. Em face da presente alteração, o item 2.1.1. do Contrato passa a ter a seguinte redação:

“**2.1.1.** As partes definem a porção de terras, medindo 165.000,00m<sup>2</sup> (cento e sessenta e cinco 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 NOVO 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**”.

1.3. As Partes resolvem alterar a Cláusula 9, do CONTRATO, a qual passa a ter a seguinte redação:

“**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,



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller initials.

de propriedade da **INTERVENIENTE**, cujos custos de obra efetivamente incorridos até o montante de **R\$ 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:

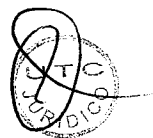
I - Em qualquer hipótese, a diferença entre o **Valor Base** e o Valor Limite definido no item 9.1.1: 20% (vinte por cento) para a **PROMISSÁRIA COMPRADORA** e 80% (oitenta por cento) para a **PROMITENTE VENDEDORA**;

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 **R\$ 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**, 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**.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**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 subsequentes.

**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 subsequente e assim sucessivamente.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with a star-like mark in the middle, and initials 'R' and 'S' on the right.

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**.

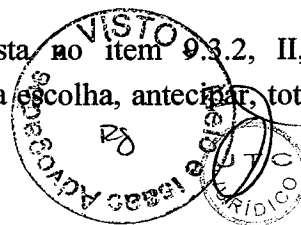
9.3.2.2. Para fins de definição da medida exata da área a ser dada em pagamento na hipótese do inciso II, do item 9.3.2, as Partes estabelecem o metro quadrado no valor de R\$ 237,00 (duzentos e trinta e sete reais), valor que será atualizado mensalmente com base na variação do IPCA, a partir da assinatura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

9.3.2.3. Todas 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 – ITIV, 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



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'R' and 'S'.

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**.

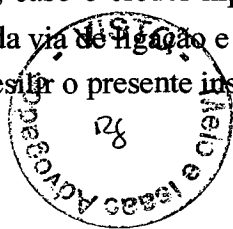
**9.5.** Caberá à **PROMISSÁRIA COMPRADORA** diligenciar a aprovação do projeto relacionado à via junto ao Município, arcando com as taxas públicas que venham a ser cobradas para este fim, bem como promover as alterações do projeto e ao atendimento das exigências que forem determinadas pelo Município 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.** 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, 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 signatures and initials, including a large signature and the number 51.

**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 renegociação, 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.

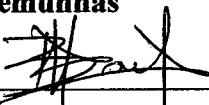
Salvador, Bahia, 08 de agosto de 2016.

  
 \_\_\_\_\_  
**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 Netto    Rafael Pires de Albuquerque

  
 \_\_\_\_\_  
**PATRIMONIAL VOLGA LTDA.**  
 Francisco Assis de Oliveira Rocha

**Testemunhas**

  
 \_\_\_\_\_  
 Nome: Daniel de Magalhães Bacelar  
 CPF: CPF nº 786.982.435-68  
 Endereço:

\_\_\_\_\_  
 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**";

The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. One stamp is a circular seal with the text 'VISTO' at the top and 'Isaac Advogados' around the bottom edge. Another stamp is partially visible and appears to be a notary seal.

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 nº. 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 reratificado 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 irretratabilidade 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.”*

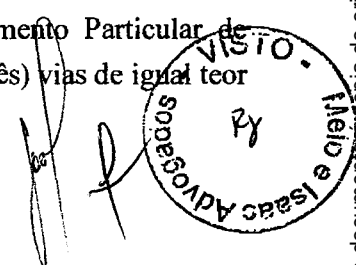
1.3. As partes acordam em prorrogar o prazo para obtenção da autorização expressa do credor hipotecário do terreno a ser utilizado para a execução da via de ligação mencionada na Cláusula 9.1. do Contrato, motivo pelo qual a Cláusula 9.6., que trata de citado prazo, passa a ter a seguinte redação:

“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 penalidade 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 de 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 Netto                      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.).*







29

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Ficha 1

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 1.994

*C. A. D. S.*

Oficial Titular

PODER JUDICIÁRIO

MATRÍCULA Nº 62.122 DATA 12-08-1.994 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL -área de terreno próprio medindo 346.547,40m<sup>2</sup>, inscrita no Cadastro Imobiliário Municipal sob o número 489.415-4, com os seguintes limites e confrontações: ao Norte limita-se com terras de propriedade do Município desta capital, em oito alinhamentos de 140,94m, 318,87m, 304,27m, 132,26m, 89,16m, 98,03m, 101,16m e 71,01m perfazendo a distancia de 1.254,70m; a Leste limita-se com terras de propriedade de Clea Maria Visco Spinola, em seis alinhamentos de 145,87m, 10,00m, 42,00m, / 75,00m, 70,00m e 20,00m, perfazendo uma distancia de 362,87m, ao Sul limitando-se com terras do Estado da Bahia ( Conjunto Massurunga ) 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- asub-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\$56,18 ( sessenta e seis reais e dezoito centavos) quitado, pela F.B. & A. CONSTRUÇÕES LTDA, sediada nesta capital, na Avenida Lucáia, número 317, Ed. Raphael Gordilho, Primeiro andar, Rio Vermelho, inscrita no CGC. do MF. sob o número 14.555.890/0001-02, à senhora CLEA MARIA VISCO / SPINOLA, do lar, viuva, inscrita no CIC. 000.243.765-15, MARIA HELENA VISCO VASCONCELOS e ao seu marido o Dr. ALMAQUIO DA SILVA VASCONCELOS, ela do lar, é engenheiro, inscttos 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 credito comercial número 8.4.96.0649-00 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

C.20.10.0/88



325.187

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DDC.

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

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 *Carodella*

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 *Carodella*

CERTIFICO E DOU FE 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 *Carodella*

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 arqueei, 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 n.ºs - 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 *Carodella*

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 arqueei, 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

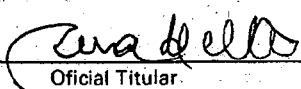
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

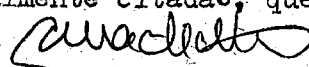
Ficha 2

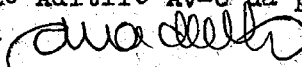
BAHIA

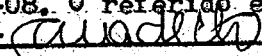
1999

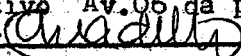
REGISTRO GERAL - ANO

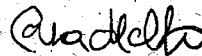
  
 Oficial Titular
MATRÍCULA Nº 62122 DATA continuação IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

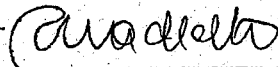
quotas no valor unitario de R\$1,00, ficando o capital social assim distribuido Patrimonial Volga Ltda, com 253.053 quotas, no valor total de R\$253.053,00 e Ricardo Ribeiro Pessoa brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado em São Paulo, CPF 063.870.395-68 com 1 quota, no valor de R\$1,00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

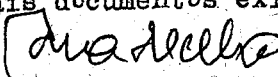
Certifico e dou fé, que o imóvel objeto da presente Matrícula, continua gravado pela Hipoteca em 1º grau, em favor da FINANCIADORA DE ESTUDOS E PROJETOS FINEP conforme consta do R-3 e do Aditivo Av-6 da presente Matrícula. Salvador, 7 de dezembro de 1999. A Oficial 

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 Assembleia 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 numero 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 matrícula, 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 matrícula. 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 Matrícula, area esta que foi transposta para a Matrícula 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 juridica da area remanescente objeto da presente Matrícula, com a área de 163.422,95m2, objeto da Matrícula 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 o aumento da area de terreno objeto da presente matricula, que era de 346.647,40m<sup>2</sup> para 348.438,37m<sup>2</sup>, limitandose ao Norte com terrenos 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 PO, situado no limite com terras da rua A, do Conjunto Mussurunga II, coordenada UTM 8.572.190,0542m, Norte e 568.152,9260m Leste, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 15,79m, e azimute plano de 308°20'25" chega-se ao vertice P1, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 86,12m, e azimute plano de 306°58'30" chega-se ao vertice AUX 38, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 36,10m, e azimute plano de 308°14'00" chega-se ao vertice AUX 39, deste, - confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,42m, e azimute plano de 302°31'50" chega-se ao vertice Aux40, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,68m, e azimute plano de 288°50'50" chega-se ao vertice AUX41, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,04m e azimute plano de 275°43'20" chega-se ao vertice AUX42 deste, confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de - 47,35m, e azimute plano de 267°05'30" chega-se ao vertice AUX 43, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 16,80m, e azimute plano de 260°31'00" chega-se ao vertice Aux 44, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 11,46m, e azimute plano de 250°40'05" chega-se ao vertice AUX 45, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,80m, e azimute plano de 242°31'34" chega-se ao vertice AUX46, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 1,40m, e azimute plano de 338°47'42" chega-se ao vertice P7, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 27,18m, e azimute plano de 238°46'30" chega-se ao vertice P8, deste confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, - seguindo com distancia de 30,82m, e azimute plano de 229°05'43" chega-se ao vertice P9, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional - Mussurunga II, seguindo com distancia de 48,88m, e azimute plano de 218°07'33" - chega-se ao vertice P10, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 25,90m, e azimute plano de 241°14'07" chega-se ao vertice P11, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,58m e azimute plano de 266°59'30" chega-se ao vertice P12, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 19,00m e azimute plano de 261°18'53" chega-se ao vertice P13, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 12,25m, e azimute plano de 251°51'16" chega-se ao vertice P14, deste, confrontando neste trecho com a rua A, do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 38,60m, e azimute plano de 244°26'41" chega-se ao vertice P15, deste confrontando neste trecho com a rua A do Conjunto Habitacional Mussurunga II, seguindo com distancia de 18,32m, e azimute plano de 240°38'48" chega-se ao vertice P16, deste confrontando neste trecho com a rua A

Wide ficha 3





PODER JUDICIÁRIO

2º

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 3

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2004

*Modelo*  
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 36,39m 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 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-

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 MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DDC.

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.13 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 à 105 do Livro 0930 número de Ordem 594317, foi por sua proprietária TEC INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A, Sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº 03.670.800/0001-08 o imóvel constante da presente matrícula em HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU à AGENCIA / NACIONAL DE PETROLEO GA NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, autarquia especial vinculada ao Ministério de Minas e Energia, criada pela Lei nº 9.478 de 06-08-97 com sede na SGAN Quadra 603, Módulo I, 3º andar Brasília DF., inscrita no CNPJ do MF sob o número 02.313.673./0002-08 para garantir CONTRATO DE CONCESSÃO / 48610.009283/2.005-16. 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 NEGÓCIOS COM ENERGIA LTDA, sociedade empresarial inscrita no CNPJ do MF sob o nº

Vide ficha 4



325.187



PODER JUDICIÁRIO

29

## OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS

Ficha 41

BAHIA

REGISTRO GERAL - ANO 2.006

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 CBJP 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 / cumprie 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-

AV-14-MAT-62.122-De acôrdo com a Escritura Pública de Hipoteca, datada de 09 de Outubro de 2009, lavrada nas notas do Tabelião do SEXTO Ofício de Notas, desta Capital, às fls. 143 do Livro número 1088 e sob número de ordem 608116, a CREDO RA-AGENCIA NACIONAL DO PETROLEO, GÁS NATURAL E BIOCOMBUSTÍVEIS - ANP, já qualificada, autorizou o Cancelamento da HIPOTECA DO PRIMEIRO GRAU, constante do REGISTRO-13 da presente Matrícula. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 08 de Janeiro de 2.010. DAJ-033647; Valor R\$12,60; Pago em 28/12/2009; VIDE XEROX DA ESCRITURA ARQUIVADA. A SubOficial.

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- 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; Edificio Professor Jorge Novis, sala 506, Rio Vermelho, nesta Capital, inscrita no CNPJ sob número 02.044.407/0001-46, neste ato representada por seu diretor João de Teive e Argollo, brasileiro, casado, engenheiro, inscrito no CPF sob número 764.362.338-49 residente e domiciliado nesta Capital, para celebrarem, como efetivamente celebram, o presente Termo e Compromisso relativo ao parcelamento do tipo Loteamento Subgrupo de Uso CS-7.2, localizada na Marginal da Avenida 29 de Março, neste Capital, com superficie constituída pela área de 553.462,64m2, da Matrícula 62.893 e da área de 348.438,37m2 da presente matricula, 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 proprietario, 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 proprietario: 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 3.894,25m2. C

c.20.19/08 Áreas Públicas



325.187

B.1- Lotes (21 lotes) com área total de 369.114,33m<sup>2</sup>. B.2-Lotes Comerciais e Serviços-(04lotes) com a área total de 3.894,25m<sup>2</sup>. C Áreas Públicas-256.664,94m<sup>2</sup>, com a seguinte composição; c.1-Área Verdes -162.163,53m<sup>2</sup>; c.2- Sistema Viário -56.635,24m<sup>2</sup>; c.3-Institucional-37.866,17m<sup>2</sup>. CLAUSULA TERCEIRA-Como medida mitigadora de impacto pela execução do empreendimento a Patrimonial Volga Ltda, desde de já, se obriga a executar as seguintes obras. A.a terraplanagem da Av. Tamburugy, no trecho compreendido entre 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 veículos( Rei da Pamonha) 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 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 condições antes 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 terço das vias; CLAUSULA SÉTIMA: A empresa deverá apresentar licenciamento ambiental, nos termos da legislação em vigor, expedido pelo órgão competente, quando do início das obras; CLAUSULA OITAVA: A empresa deverá inteiramente às suas expensas, executar as obras de infra estrutura do empreendimento(rede de água potável, de energia elétrica e iluminação pública, sistema de escoamento pluvial e esgotamento sanitário, contenções necessárias, pavimentação asfáltica e pavimentação de passeios)rigorosamente de acordo com o projeto aprovado e concluí-las integralmente no prazo previsto na legislação vigente. CLAUSULA NONA: O prazo para a conclusão das obras será aquele previsto no anexo 8 das leis 3377/84 e 3853/88. CLAUSULA DÉCIMA: A inobservância de quaisquer das condições deste termo de acordo, sujeitará a Empresa acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas previstas em lei, aplicáveis em dobro em caso de reincidência, sem prejuízo de outras imposições legais;CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Como garantia à plena execução das obras de infra-estrutura e em atendimento ao disposto nas Leis 3377/84, fica caucionada uma área no total de 149.212,91m<sup>2</sup>,correspondente a 40,00% da área comercializável, composta pelos seguintes lotes : 13 com 27.449,73m<sup>2</sup>; 15 com 25.692,91m<sup>2</sup>; 16 com 32.454,91m<sup>2</sup>; 17 com 29.295,71m<sup>2</sup>; 18 com 15.138,24m<sup>2</sup>; 22 com 1.208,13m<sup>2</sup>; 23 com 3.423,36m<sup>2</sup>; 24 com 3.489,15m<sup>2</sup>; 25 com 11.060,77m<sup>2</sup> totalizando 40,00% da área comercializável. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA-O Município de Salvador declara que áreas de preservação permanente que integram os lotes do loteamento são comercializáveis, ficando assegurado o seu uso para efeito de cálculo do índice de utilização zonal. CLAUSULA DECIMA TERCEIRA: Os proprietários de gleba, seus herdeiros e sucessores a qualquer título, na melhor forma do direito, responsabilizam-se pelo fiel cumprimento deste Termo de Acordo e Compromisso. E assim, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afirmo de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. O referido é verdade e dou fé. Salvador, 29 de Março de 2010. DAJ Nº939839. 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 nº 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



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0.100 e código 4B09DDC.



PODER JUDICIÁRIO

2º

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS**  
2014 BAHIA

Folha 05

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

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



325.187

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





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09DDC.



PODER JUDICIÁRIO

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

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

Oficial Titular \_\_\_\_\_

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

com 20.152,54m<sup>2</sup> (vinte mil e cento e cinquenta e dois metros quadrados e cinquenta e quatro decímetros quadrados), lote 19 – com 25.917,91m<sup>2</sup> (vinte cinco mil novecentos e dezessete metros quadrados e noventa e um decímetros quadrados), lote 20 – com 26.635,16m<sup>2</sup> (vinte e seis mil seiscientos e trinta e cinco metros quadrados e dezesseis decímetros quadrados), lote 23 – com 18.784,37m<sup>2</sup> (dezoito mil setecentos e oitenta e quatro metros quadrados e trinta e sete decímetros quadrados); Cláusula Quinta – A liberação dos lotes caucionados somente se dará mediante a constatação da conclusão das obras por vistoria da Administração Pública; Cláusula Sexta – As áreas de preservação permanente – APP, que integram os lotes do Loteamento são consideradas como área do terreno para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento; Cláusula Sétima – Salvo o que for alterado pelo presente ficam ratificadas as demais cláusulas e condições do Termo Original, que integra o presente instrumento; Cláusula Oitava-A, inobservância de quaisquer das condições deste Termo de Acordo sujeitará o acordante e/ou aquela responsável pela execução do empreendimento às multas prevista em lei, sem prejuízo de outras imposições legais; E assim, por estarem acordados e compromissados, assinam este Termo, juntamente com as testemunhas infrafirmadas, afim de que produzam seus legais e jurídicos efeitos. E a vista dos documentos, eu, Ana Conceição Rebouças, Secretária Executiva do GASUP/SUCOM, lavrei o presente ato, que lido e achado de acordo, vai assinado pela Acordante e Testemunhas. DAJE 9999/008/555604/R\$42,32 pago em 18/02/2014. Registrado pela Oficial designada Marlucy de Santana Menezes

**CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS**

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

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

Numero do Protocolo: 325.187  
 DAJE: 167548 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.csj

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

C.20.10.0/88



325.187

06/09/2017 12:36:51 mpoa

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



**ANEXO 7**

Garantias Fiduciárias Credores Debentures – re-ratificadas nos termos do Plano

**a) Cessão Fiduciária dos ativos jurídicos:**

<b>Contraparte</b>	<b>Processos</b>	<b>Obra</b>
CHESF	001.1995.086019-1	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
CHESF	0012492-28.2010.4.05.8300	Hidrelétrica de Xingó - Indenizatória
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

**b) Alienação Fiduciária das ações:**

<b>Sociedade</b>	<b>Nº de Ações/Quotas</b>
Patrimonial Volga	655.236 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, duzentas e trinta e seis) ações ordinárias representativas do capital desta sociedade.
UTC DI	35.999.997 (trinta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentas e noventa e sete) ações ordinárias representativas do capital desta sociedade.
Norteoleum	34.999 (trinta e quatro mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias representativas do capital desta sociedade.
UTC Investimentos	9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) ações ordinárias representativas do capital desta sociedade.

## ANEXO 08

## Lista de Bens dados em garantia real

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

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

# AEROPORTO DE VIRACOPOS

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

05 de Setembro de 2016

THOREOS CONSULTORIA

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

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



**CONFIDENCIAL E RESTRITO**

Belo Horizonte, 05 de Setembro de 2016.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

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



---

André Coelho César Mota  
Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA



---

Júlia Portella  
Gerente da Thoreos Consultoria LTDA

# 1 NOTAS IMPORTANTES

---

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

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

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

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

## 2 SUMÁRIO EXECUTIVO

### 2.1 Objetivo deste trabalho

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

### 2.2 Sobre o ativo valorado

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

### 2.3 Metodologia de avaliação

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

### 2.4 Custo de capital utilizado

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

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

### 2.5 Resultado da valoração

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

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

### 3 INFORMAÇÕES SOBRE A THOREOS

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

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

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

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

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

### 3.1 Profissionais Responsáveis

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Declaração de Independência**

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

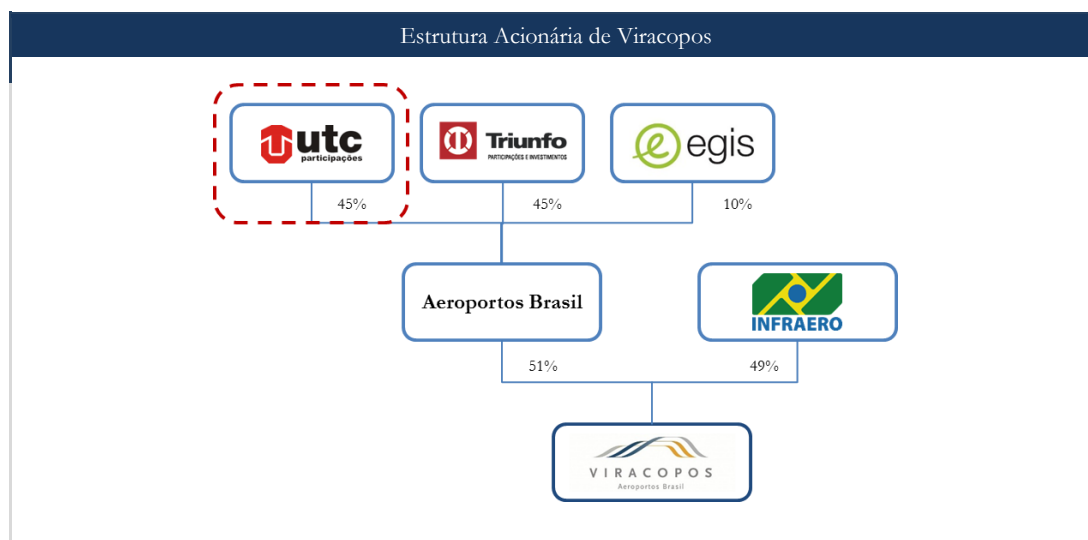
Finalmente, informamos que não tivemos por parte dos controladores, demais acionistas e administradores da UTC e/ou Viracopos, qualquer tipo de limitação ou constrangimento à realização de nossos trabalhos.



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

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

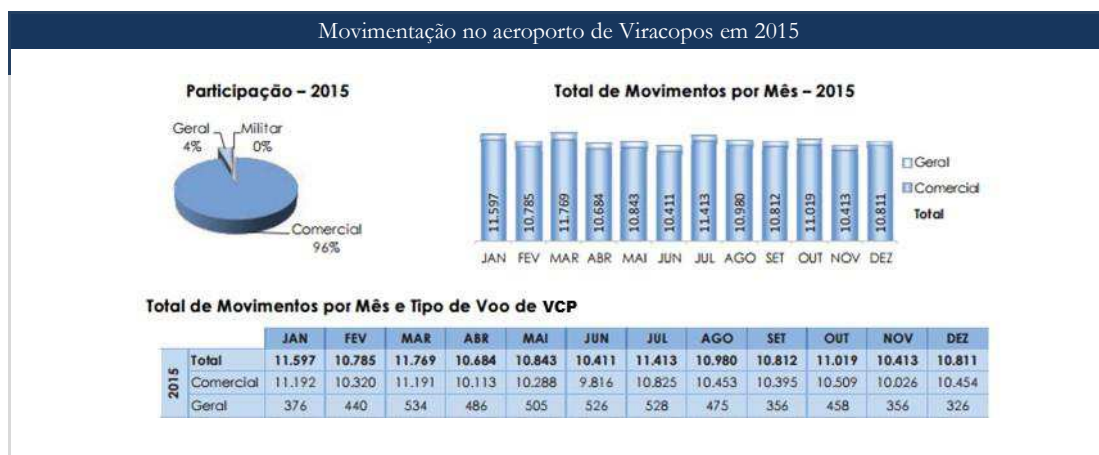
A administração pertence ao grupo privado Aeroportos Brasil e a Infraero, através da estrutura acionária apresentada a seguir:



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 ANETRANS (Associação Nacional das Empresas de Engenharia Consultiva em Infraestrutura de Transportes).

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

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

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

## 6 METODOLOGIA

---

Existem três grandes abordagens para valoração de uma empresa:

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

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

### 6.1 Princípios de valoração aplicados

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

### 6.2 Conceito do fluxo de caixa descontado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(composição do FCFF – método indireto)

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

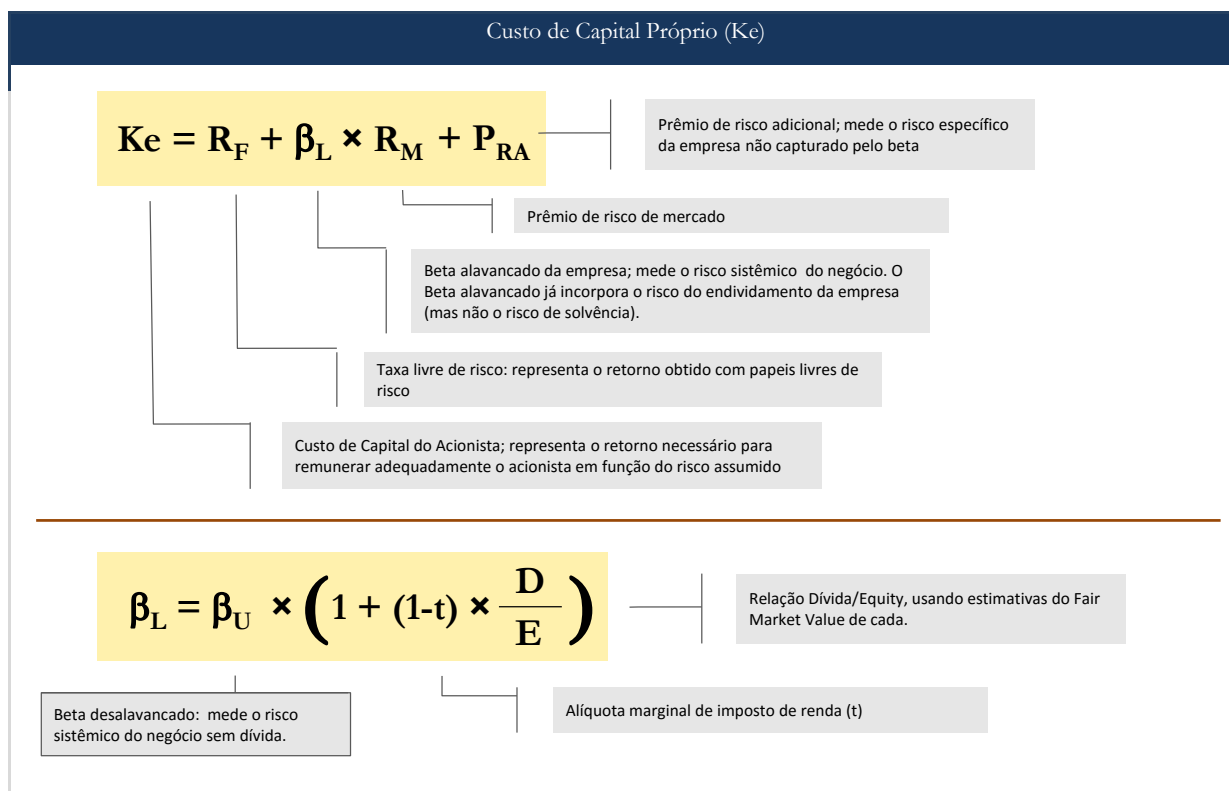
No quadro a seguir apresentamos os componentes de cálculo do FCFE, também pelo método indireto. Os cálculos na modelagem financeira também foram feitos no método direto.

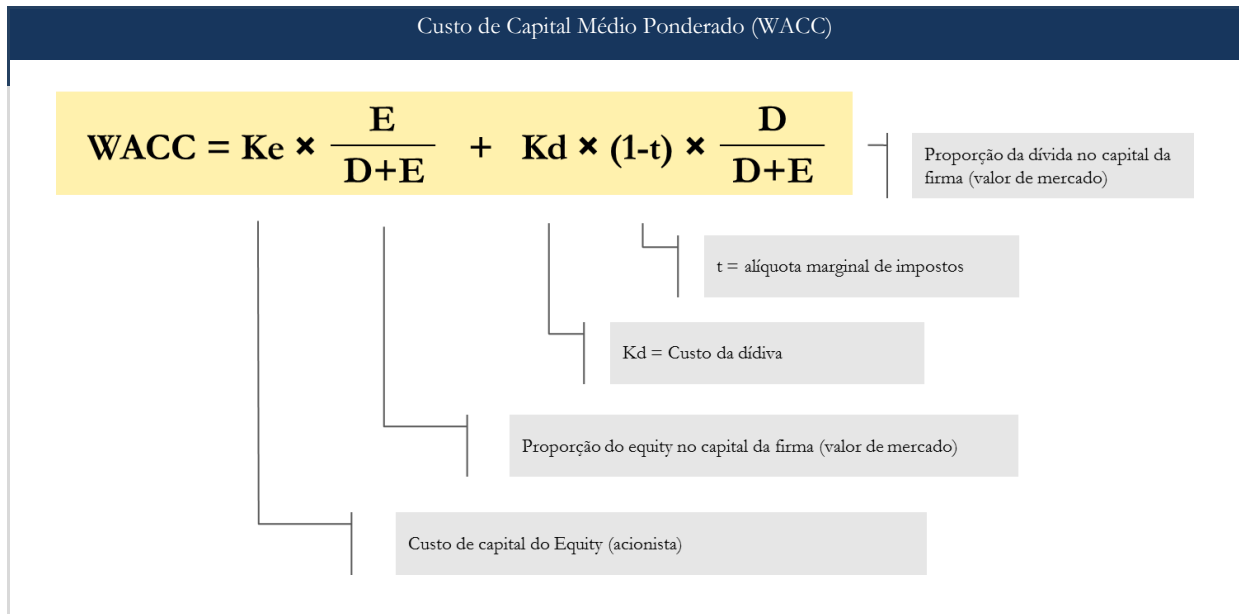
<p>Lucro líquido                  (+) Depreciação                  (-) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro                  (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais                  (+) Benefício Fiscal</p> <p><b>(A) Fluxo de caixa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

(composição do FCFE – método indireto)

### 6.5 Custo de Capital

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





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

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

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

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

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

## 6.6 Data base de apresentação da valoração

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

## 6.7 Data de corte das informações

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

## 6.8 Prêmio de controle

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

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

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

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

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

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

## 6.9 Desconto por falta de liquidez

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

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

---

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



## 7 CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL

### 7.1 CAPM

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

#### Amostra de empresas para Beta:

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

#### $\beta$ Desalavancado

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

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

Fonte: Infinancials ago/2016

## Relação Dívida/Equity

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

Aplicamos a relação dívida/*equity* efetiva do ativo, observando a relação que resulta na convergência das valorações entre FCF@WACC (fluxo de caixa da firma descontado pelo custo médio ponderado de capital da firma) e 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 total<sup>2</sup>, de cerca de 1/3, resultado em 0,83%. Nos baseamos nas seguintes referências:

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

## Inflação R\$

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

## Resultados

---

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

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

### **Observação a metodologia adotada**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Concessões**

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

#### **Contingências**

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

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

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

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

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

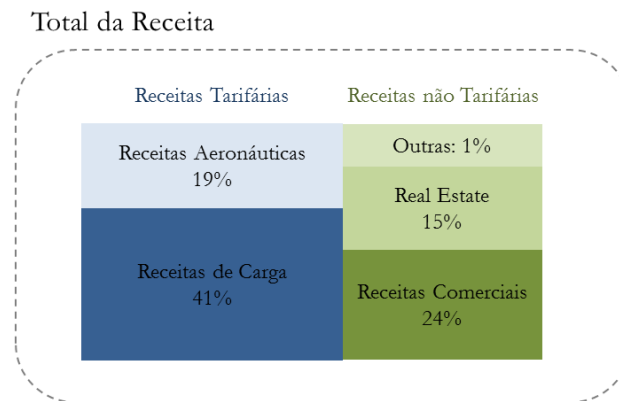
### 8.3 Principais Premissas Utilizadas

#### i. Período de projeção

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

#### ii. Receitas

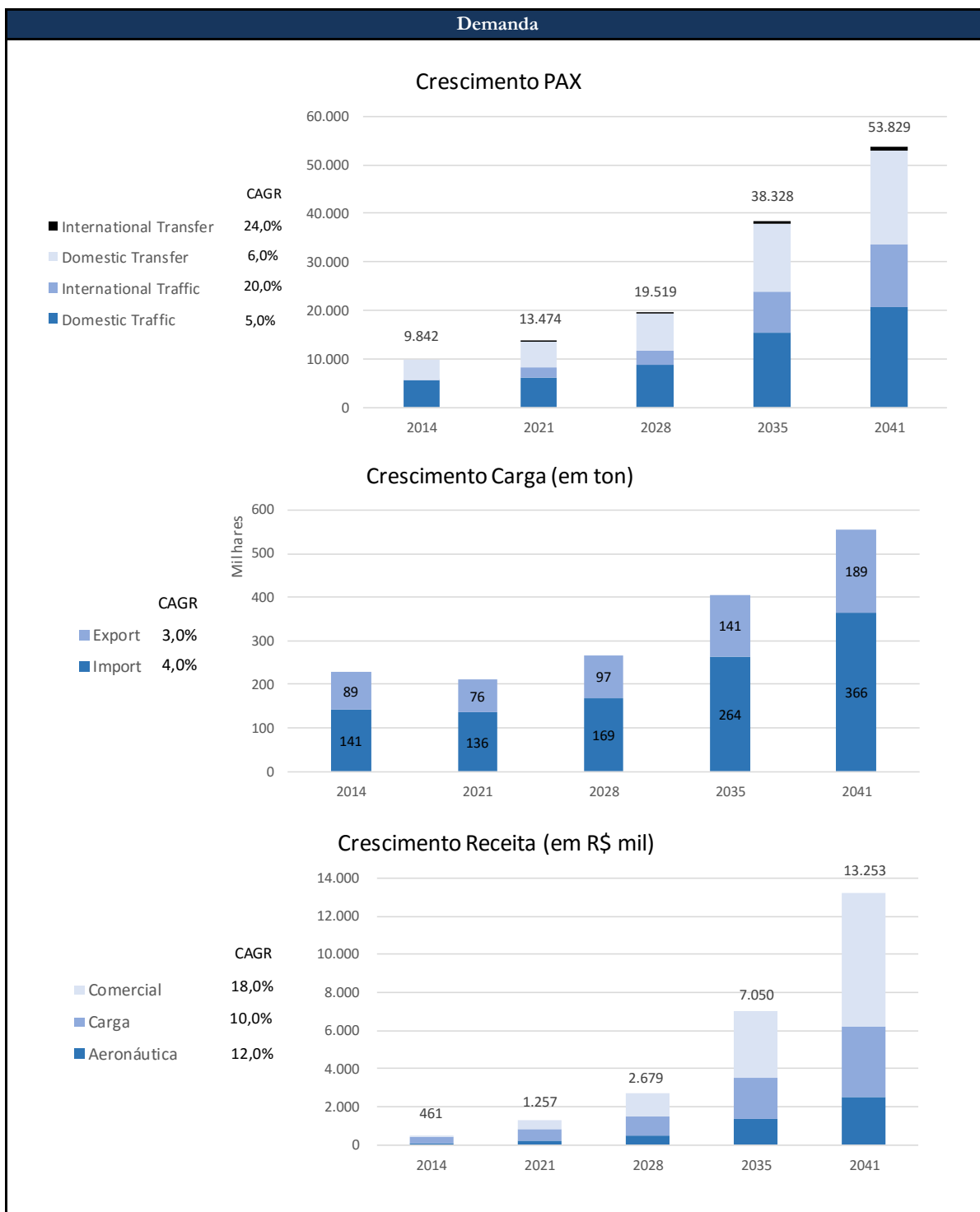
As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:



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

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

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



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

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

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

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

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

## b. Receitas de Carga

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

## 2. Receitas não Tarifárias

### a. Receitas Comerciais

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

### b. Real Estate

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

### c. Outras

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

### iii. Custos e Despesas

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

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

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

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

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

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

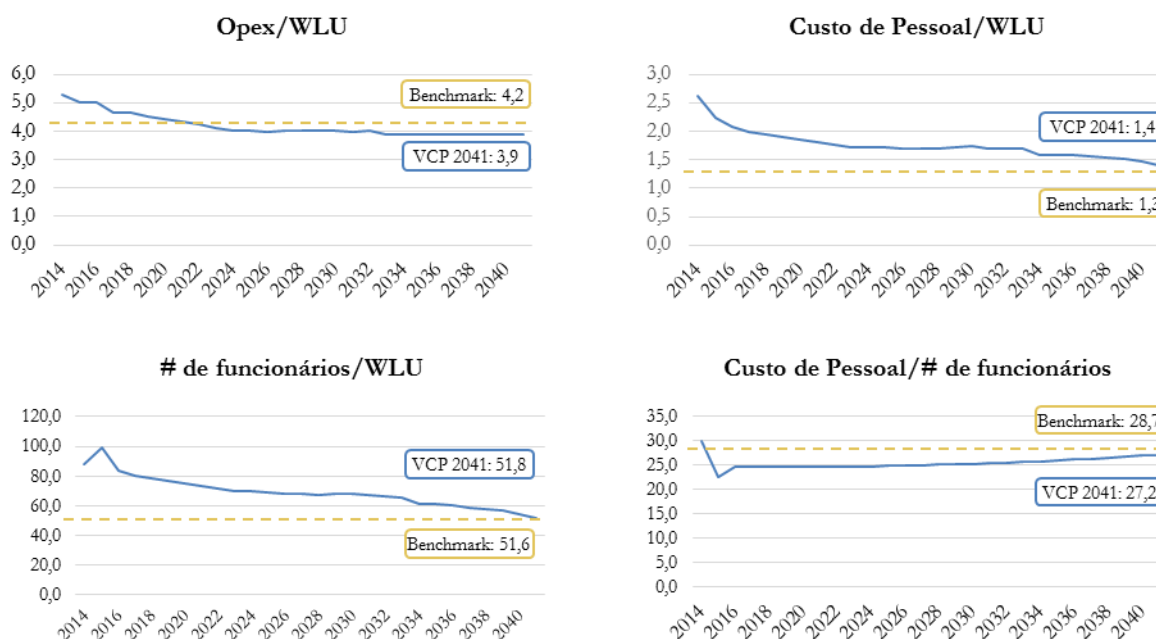
	Amostra Países Desenvolvidos			Amostra Países Emergentes		
	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil	1º Quartil	2º Quartil	3º Quartil
Opex/WLU	4,10	<b>6,00</b>	8,43	3,30	<b>4,20</b>	4,60
Custo de Pessoal/WLU	1,10	1,90	3,50	0,90	<b>1,30</b>	1,70
# funcionários/WLU	20,10	36,80	55,80	42,00	<b>51,60</b>	62,40
Custo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

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



### Evolução dos Indicadores Ajustados

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

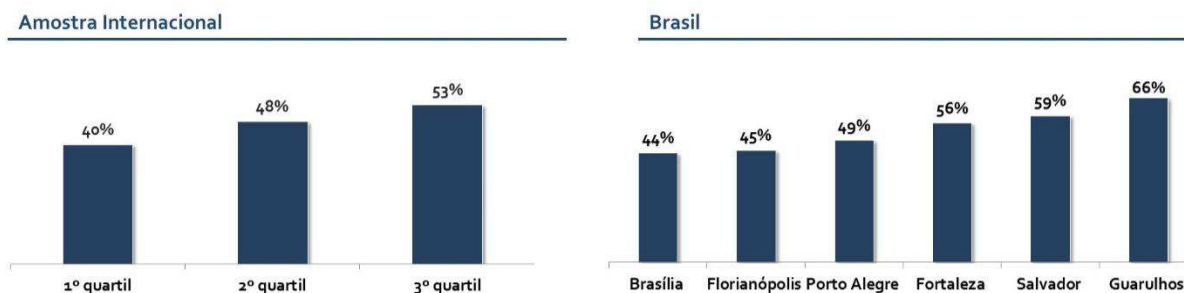


Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

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

### Benchmark Margem EBITDA

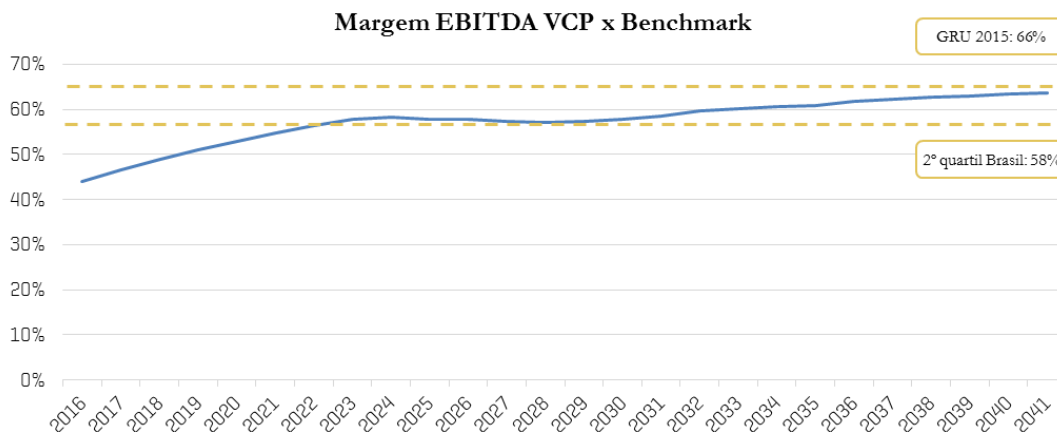
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



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

### Evolução Margem EBITDA

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



#### iv. Tributos

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

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

#### v. Investimentos

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

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

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

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

#### vi. Financiamentos

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

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

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

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

## vii. Outorga

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

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

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

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

## viii. Projeções Macroeconômicas

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

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

## 9 VALORAÇÃO PELO MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

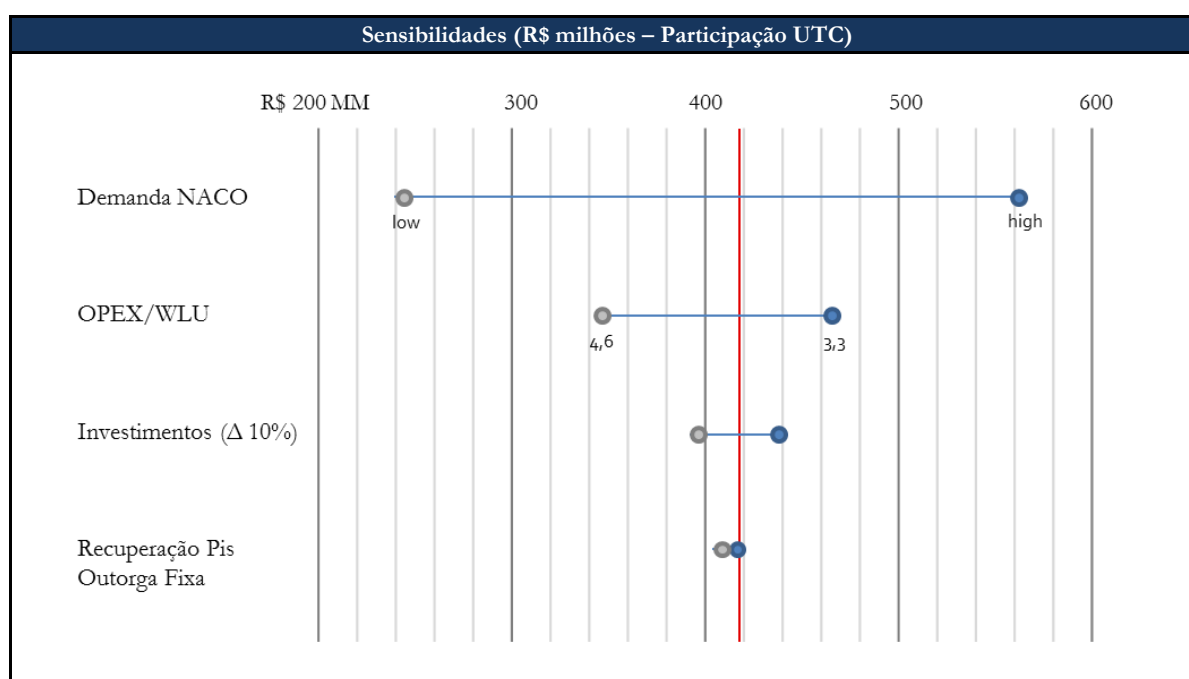
### 9.1 Resultados

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

Valor de Viracopos, método FCFE

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

### 9.2 Análises de Sensibilidade



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

## 10 ANÁLISE DE RISCOS

---

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

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

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

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

### 10.1 Multa

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

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

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

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

### 10.2 Riscos operacionais: Demanda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10.6 Riscos de investimento**

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



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

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

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

## **10.7 Desenvolvimento imobiliário**

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

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

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

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

## **10.9 Riscos ambientais**

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

## **10.10 Riscos financeiros**

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

## **10.11 Outros**

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

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

## **11 PROJEÇÃO DE RESULTADOS**

---

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



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

**UTC PARTICIPAÇÕES S.A.**

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

**31 DE DEZEMBRO DE 2016**



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

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

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

### **1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO**

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

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

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

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



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

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

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

### 3. INDEPENDÊNCIA A ACESSO AS INFORMAÇÕES

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

### 4. CONCLUSÃO

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

### 5. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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



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

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

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

Constitui parte integrante deste Laudo:

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

Concluído este trabalho, firmamos o presente Laudo.

São Paulo, 31 de julho de 2017.

**INOVAR AUDITORIA E CONSULTORIA LTDA - ME**

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

**CONFIDENCIAL E RESTRITO**

Belo Horizonte, 20 de Outubro de 2017.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

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

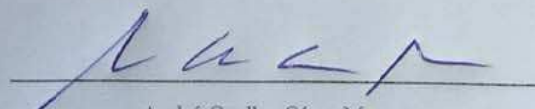
Agora, a UTC Participações S.A./Grupo UTC ("UTC") que utilizar o referido laudo como base para subsidiar a elaboração de um novo laudo de avaliação sobre o valor da participação da UTC na concessionária do aeroporto de Viracopos no âmbito da Recuperação Judicial do Grupo UTC.

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

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

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

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



André Coelho César Mota

Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA



# AEROPORTO DE VIRACOPOS

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

05 de Setembro de 2016

THOREOS CONSULTORIA

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

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

**CONFIDENCIAL E RESTRITO**

Belo Horizonte, 05 de Setembro de 2016.

À UTC Participações S.A.

São Paulo, SP, Brasil

*Prezados senhores,*

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



---

André Coelho César Mota  
Sócio-Diretor da Thoreos Consultoria LTDA



---

Júlia Portella  
Gerente da Thoreos Consultoria LTDA

# 1 NOTAS IMPORTANTES

---

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

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

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

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

## 2 SUMÁRIO EXECUTIVO

### 2.1 Objetivo deste trabalho

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

### 2.2 Sobre o ativo valorado

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

### 2.3 Metodologia de avaliação

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

### 2.4 Custo de capital utilizado

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

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

### 2.5 Resultado da valoração

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

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



### 3 INFORMAÇÕES SOBRE A THOREOS

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

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

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

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

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

### 3.1 Profissionais Responsáveis

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Declaração de Independência**

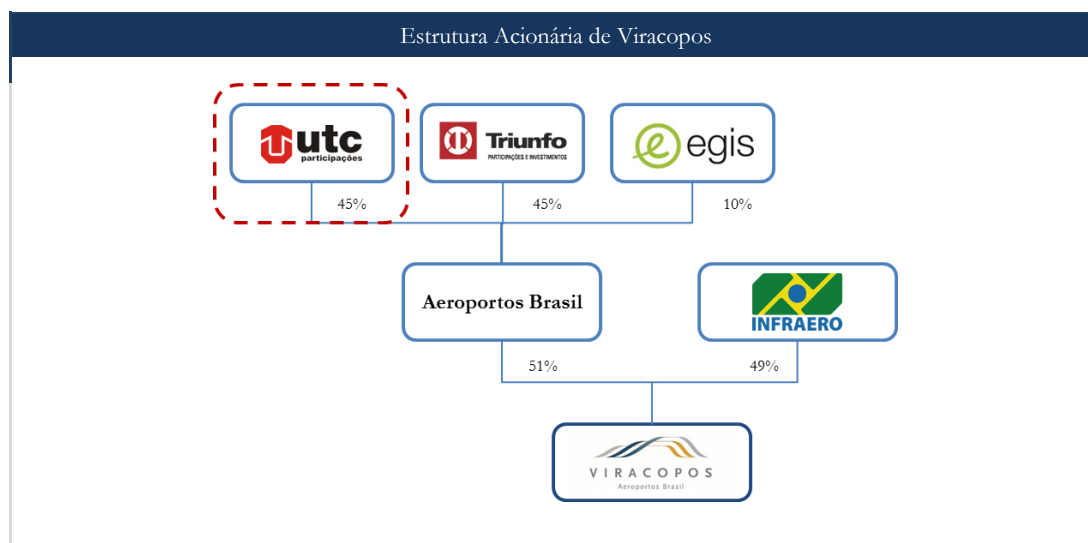
A Thoreos, bem como seus sócios e funcionários, declara que não possui nenhum interesse direto ou indireto na UTC, Viracopos e/ou suas empresas controladas, que possa representar conflito de interesses para a elaboração deste Laudo.

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

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

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

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

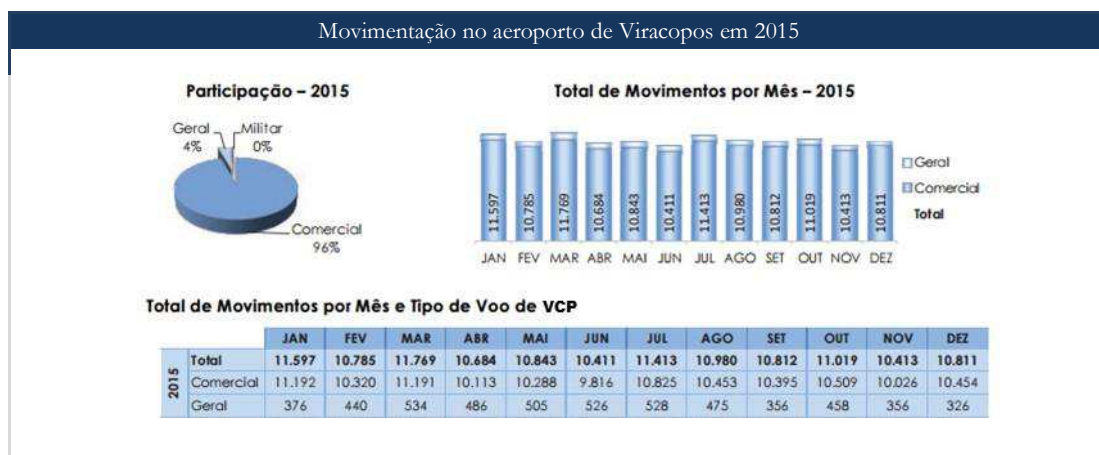


Fonte: Divulgado pela empresa.

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 ANETRANS (Associação Nacional das Empresas de Engenharia Consultiva em Infraestrutura de Transportes).

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

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

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

## 6 METODOLOGIA

---

Existem três grandes abordagens para valoração de uma empresa:

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

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

### 6.1 Princípios de valoração aplicados

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

### 6.2 Conceito do fluxo de caixa descontado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(composição do FCFF – método indireto)

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

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

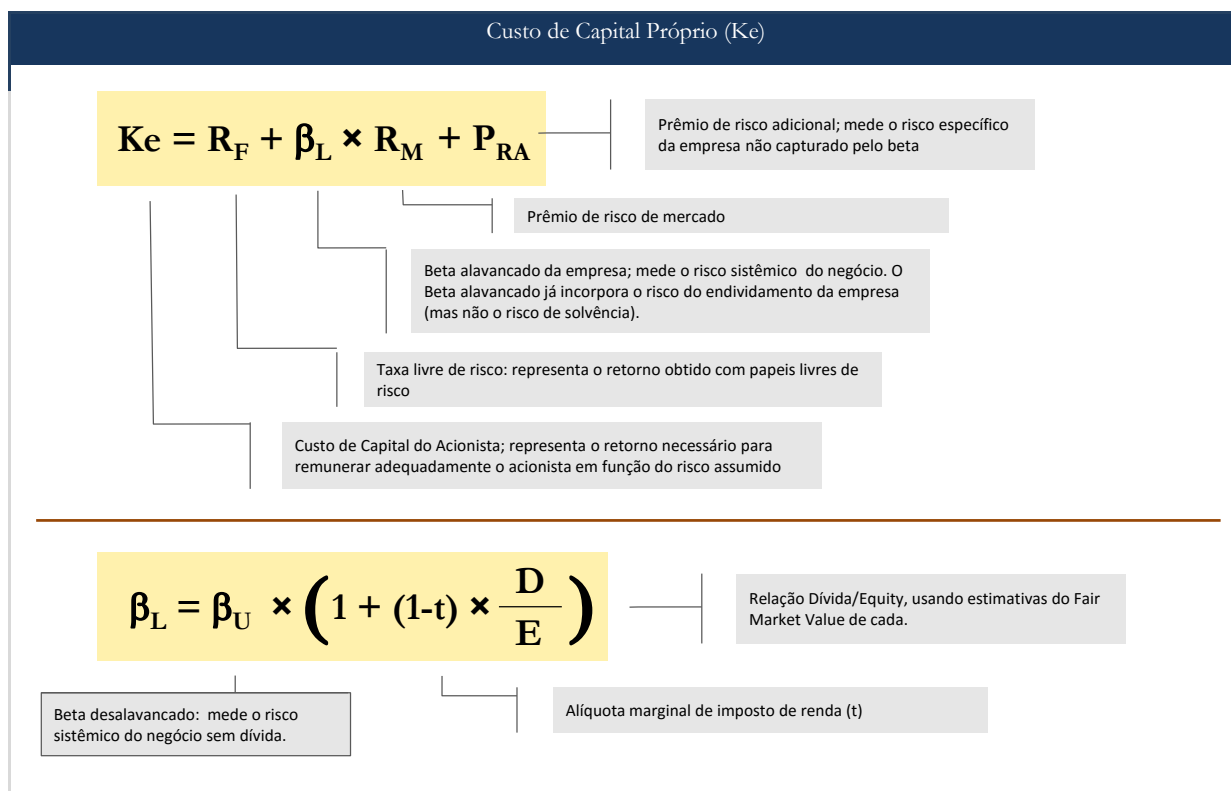


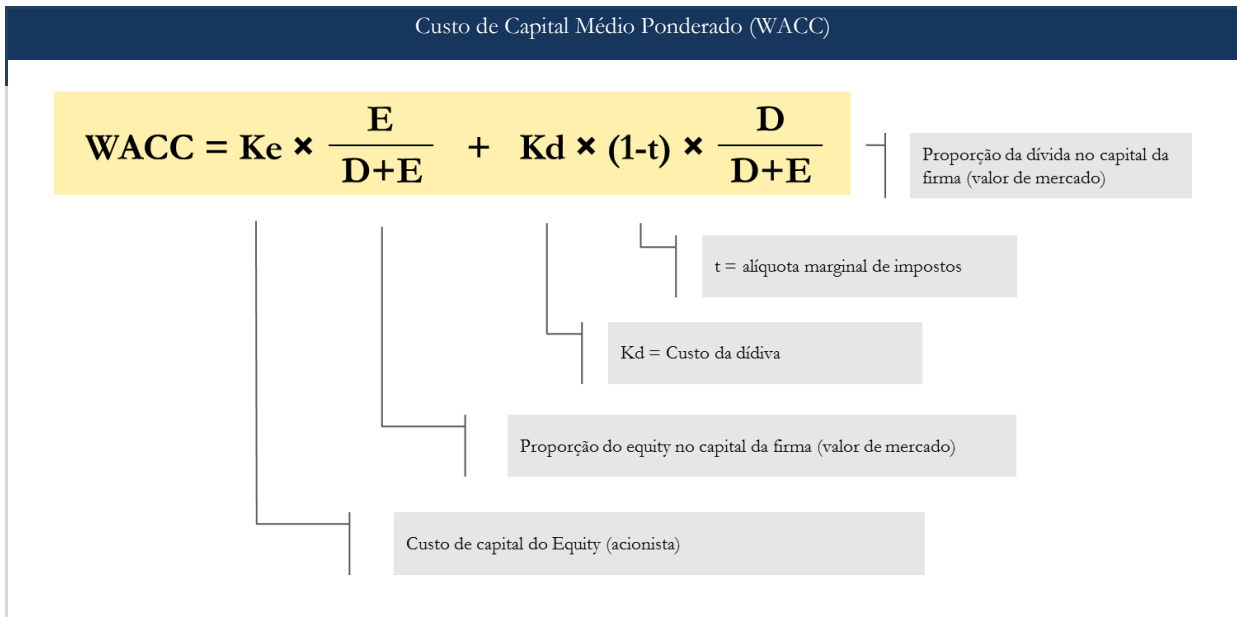
<p>Lucro líquido                  (+) Depreciação                  (-) Resultado financeiro líquido de impostos                  (+/-) Redução / (aumento) do capital de giro                  (+/-) Variação dos ativos / passivos fiscais                  (+) Benefício Fiscal</p> <p><b>(A) Fluxo de caixa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

(composição do FCFE – método indireto)

### 6.5 Custo de Capital

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





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

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

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

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

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

### 6.6 Data base de apresentação da valoração

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

### 6.7 Data de corte das informações

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

### 6.8 Prêmio de controle

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

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

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

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

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

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

## 6.9 Desconto por falta de liquidez

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

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

---

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

## 7 CÁLCULO DO CUSTO DE CAPITAL

### 7.1 CAPM

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

#### Amostra de empresas para Beta:

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

#### $\beta$ Desalavancado

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

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

Fonte: Infinancials ago/2016

## Relação Dívida/Equity

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

Aplicamos a relação dívida/*equity* efetiva do ativo, observando a relação que resulta na convergência das valorações entre FCF@WACC (fluxo de caixa da firma descontado pelo custo médio ponderado de capital da firma) e 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 total<sup>2</sup>, de cerca de 1/3, resultado em 0,83%. Nos baseamos nas seguintes referências:

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

## Inflação R\$

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

## Resultados

---

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

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

### **Observação a metodologia adotada**

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Concessões**

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

#### **Contingências**

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

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

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

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

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

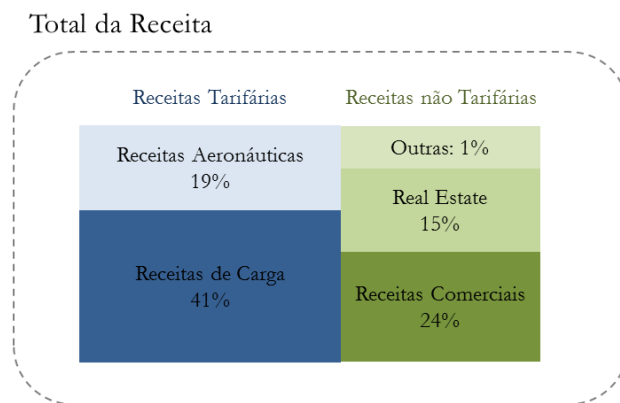
### 8.3 Principais Premissas Utilizadas

#### i. Período de projeção

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

#### ii. Receitas

As receitas do aeroporto são divididas entre os principais grupos:

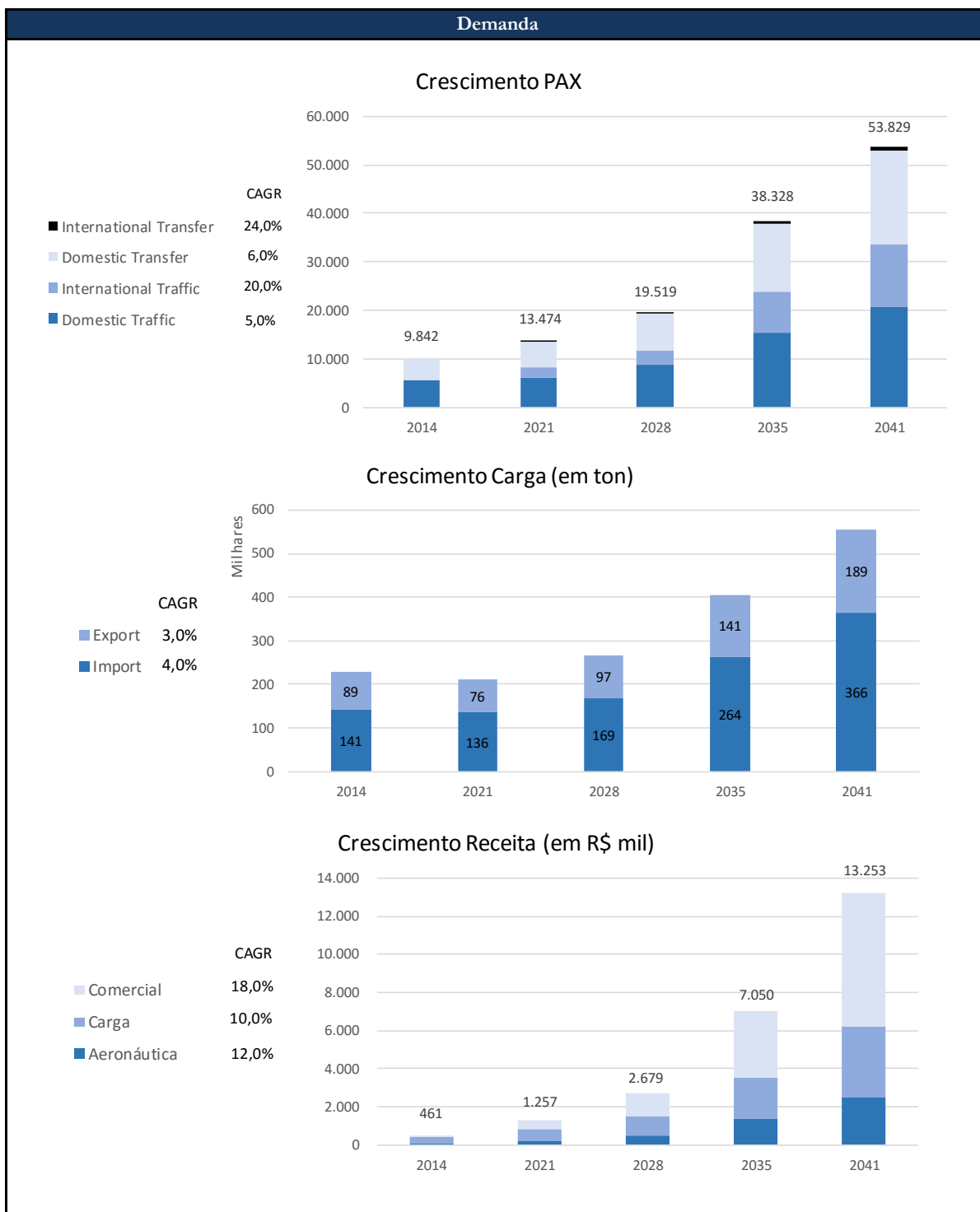


As Receitas Tarifárias são aquelas relacionadas diretamente à operação do aeroporto, consistindo em taxas incidentes tanto sobre passageiros quanto aeronaves, bem como ao transporte de carga. São determinadas diretamente através da demanda projetada e de tarifas pré-estabelecidas. Consideramos as projeções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

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

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





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

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

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

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

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

## b. Receitas de Carga

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

## 2. Receitas não Tarifárias

### a. Receitas Comerciais

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

### b. Real Estate

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

### c. Outras

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

### iii. Custos e Despesas

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

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

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

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

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

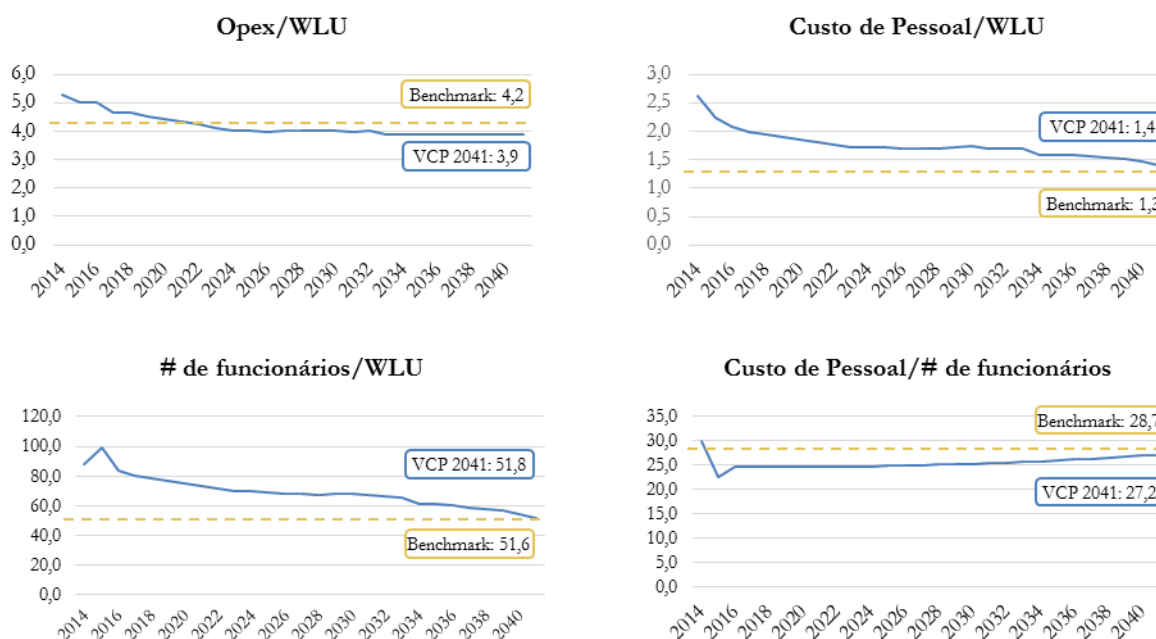
A seguir apresentamos os indicadores das amostras analisadas. Os valores comparáveis à Viracopos estão marcados em azul:

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

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

### Evolução dos Indicadores Ajustados

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

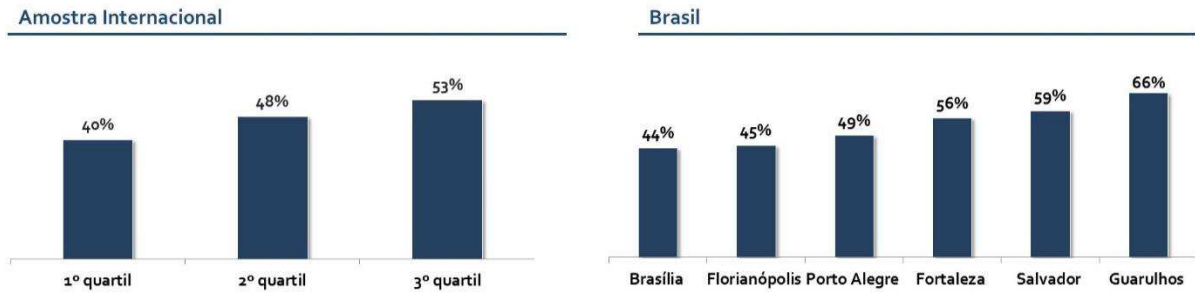


Vale ressaltar que o indicador de Opex/WLU é comparável à amostra de países emergentes, enquanto o Opex/WLU com ajuste PPP (*Purchasing Power Parity*) equivale ao encontrado na amostra de aeroportos de países desenvolvidos, conforme indicado pela tabela a seguir.

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

### Benchmark Margem EBITDA

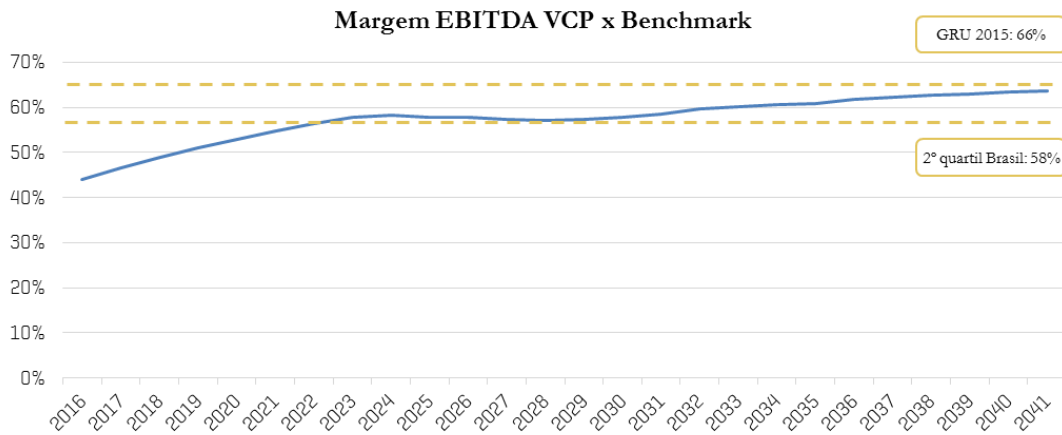
A seguir apresentamos o *benchmark* de margem EBITDA considerado. Por estar em um país emergente e com alta perspectiva de crescimento, o aeroporto de Viracopos deve ser comparado à amostra brasileira.



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

### Evolução Margem EBITDA

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



#### iv. Tributos

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

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

#### v. Investimentos

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

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

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

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

#### vi. Financiamentos

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

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

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

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

## vii. Outorga

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

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

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

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

## viii. Projeções Macroeconômicas

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

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



## 9 VALORAÇÃO PELO MÉTODO DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

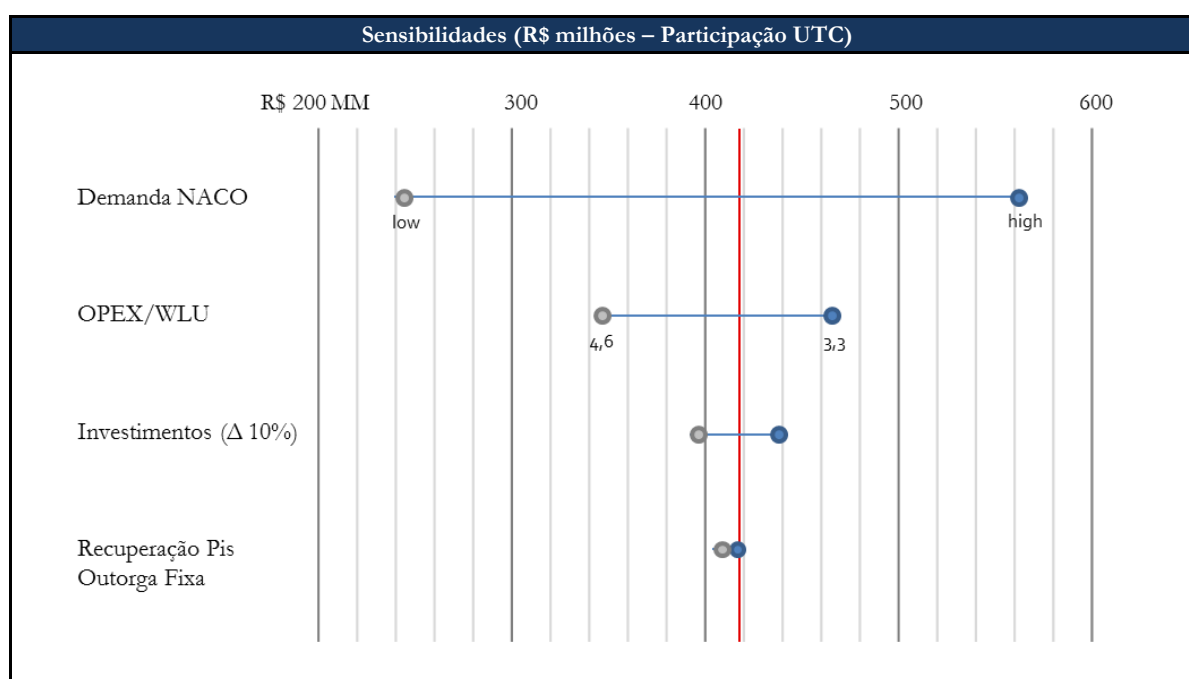
### 9.1 Resultados

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

Valor de Viracopos, método FCFE

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

### 9.2 Análises de Sensibilidade



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

## 10 ANÁLISE DE RISCOS

---

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

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

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

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

### 10.1 Multa

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

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

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

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

### 10.2 Riscos operacionais: Demanda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **10.6 Riscos de investimento**

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

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

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

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

## **10.7 Desenvolvimento imobiliário**

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

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

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

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

## **10.9 Riscos ambientais**

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

## **10.10 Riscos financeiros**

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

## **10.11 Outros**

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

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

## **11 PROJEÇÃO DE RESULTADOS**

---

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