



**MODIFICATIVO AO 2º ADITAMENTO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL das sociedades:**

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

São Paulo, 19 de outubro de 2.020

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

judicial ("Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial"), em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei 11.101/2005 ("LRF"), nos seguintes termos.

## 1. TERMOS E DEFINIÇÕES.

1.1. Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados neste Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, terão os seguintes significados que lhes são atribuídos nesta cláusula ou na Cláusula 1.1 do Plano de Recuperação Judicial. Tais termos definidos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.2. 1º Aditamento ao Plano – é o aditamento aprovado pelos Credores Classe I, em 01 de agosto de 2019.

1.3. 2º Aditamento ao Plano – é o presente instrumento que alterará apenas os direitos e as cláusulas referentes aos Credores Classe I e Credores Classe IV.

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

1.5. Ativo Jurídico – UPI-AJ – Precatório DER-MA – São os direitos titularizados por Constran sobre o ativo remanescente da UPI-AJ decorrente do precatório DER Maranhão, oriundos dos processos n.º 1442-87.1996.8.10.0001 e 36.509-59.2009.8.10.0001 ("Precatório DER-MA").

1.6. Ativo Jurídico – UPI-PI – São os direitos titularizados por Constran sobre o Precatório Piauí (processo n.º 99.135898-9)

1.7. Cascata de Pagamento – é uma ordem de prioridade de pagamento, conforme definido na cláusula 6.4 do Plano.

1.8. Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial – é o contrato celebrado entre UTC Participações S.A. – em recuperação judicial e Brazil Invest Airport Ltda. para alienação direta da totalidade das Ações da UTC Participações S.A. na Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial acostado ao Anexo I deste instrumento.

1.9. Colina Leste II – é a denominação do imóvel registrado sob matrícula n.º 62.122, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, exceto a porção de terras da Colina Leste I, conforme definido neste Plano.

1.10. Colina Sul – é o imóvel registrado na matrícula número 62.893, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador, Estado da Bahia, ou os imóveis que venham a resultar de eventual desmembramento da referida matrícula.

1.11. Conta de Pagamento Prioritários – termo definido na cláusula 6.3 do Plano.

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

1.13. Créditos Classe I Advogados – são os Créditos oriundos de honorários advocatícios e/ou verbas de sucumbência que se submetem aos efeitos deste 2º Aditamento ao Plano.

1.14. Créditos Classe IV – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe IV e que se submetem aos efeitos deste 2º Aditamento ao Plano.

1.15. Credores Classe I – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe I e que se submetem aos efeitos deste 2º Aditamento ao Plano.

1.16. Credores Classe I Advogados – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe I decorrentes de honorários advocatícios e/ou verbas de sucumbência que se submetem aos efeitos deste 2º Aditamento ao Plano.

1.17. Credores Classe IV – são os Credores Concursais titulares de Créditos Classe IV e que se submetem aos efeitos deste 2º Aditamento ao Plano

1.18. Credores Listados – são os credores titulares de Créditos Listados.

1.19. Data do Pedido – é o dia 17/07/2017, data em que a Recuperação Judicial foi ajuizada pelas Recuperandas.

1.20. Grupo UTC – é o grupo econômico formado pela UTC Participações S.A., UTC Engenharia S.A., Constran S.A. – Construções e Comércio, UTC Investimentos S.A., Niterói Reparos Navais Ltda., Mape S.A. Construções e Comércio, UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A, Patrimonial Volga S.A., Norteoleum Exploração e Produção S.A., Transmix Engenharia, Indústria e Comércio S.A., Cobrazil S.A., Cobrena Cia de Reparos Marítimos e Terrestres Ltda., Complexo Logístico, Industrial, Alfandegado Ltda. (Clia Porto), Iguatemi Energia Ltda., e pelas sociedades presentes e futuras constituídas ou adquiridas pelas sociedades do Grupo UTC após a data da publicação da homologação do Plano.

1.21. Juízo da Recuperação. é a 2ª Vara de Recuperação Judicial e Falências da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.22. Lista de Credores – é a lista elaborada pelo Sr. Administrador Judicial, nos termos do art. 7º, § 2º, da LRF, que contém a relação dos Créditos Listados. A Lista de Credores poderá sofrer ajustes por decisão judicial em função de habilitações, impugnações ou incidentes de qualquer natureza.

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

1.24. Plano – é o Plano de Recuperação Judicial aprovado pela Assembleia Geral de Credores do Grupo UTC e homologado em 06 de agosto de 2018.

1.25. Quadro Geral de Credores – é a versão final da Lista de Credores judicialmente homologada nos termos do art. 18 da LRF.

**1.26. Recuperação Judicial** – é a recuperação judicial das Recuperandas, processo n.º 1069420-76.2017.8.26.0100, em trâmite no Juízo da Recuperação.

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

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

**1.29. Terrenos Constran** – são os imóveis localizados nos municípios de Rubinéia-SP, São Bernardo do Campo-SP e João Pessoa-PB, conforme descritos no Anexo 16 do Plano.

**1.30. UPI – Colina Leste II** – é uma UPI constituída unicamente pelo imóvel Colina Leste II.

**1.31. UPI – Colina Sul** – é uma UPI ou mais UPIs constituídas pelo imóvel Colina Sul ou pelos imóveis que resultarem de eventual desmembramento de Colina Sul.

**1.32. UPI-AJ – Precatório DER-MA** – é uma UPI constituída unicamente pelo Ativo Jurídico – UPI-AJ – Precatório DER-MA.

**1.33. UPI-PI** – é uma UPI constituída unicamente pelos Ativos Jurídicos – UPI-PI.

**1.34. UPI-Rs** – é o conjunto formado pelas UPI-Colina Sul, UPI-Colina Leste II, UPIs – Terrenos Constran, UPI-Norteoleum, UPI-UTCDI, UPI-Aeroportos Brasil e UPI-Anexo 13.

**1.35. UPIs – Terrenos Constran** – são as UPIs constituídas unicamente pelos Terrenos Constran.

## **2. DAS RAZÕES DO ADITAMENTO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

**2.1. Breve histórico.** O Grupo UTC, em 01 de agosto de 2018, aprovou o seu Plano, tendo o Juízo da Recuperação o homologado em 06 de agosto de 2018.

**2.1.1.** Os Credores, através de votação realizada na Assembleia Geral de Credores do Grupo UTC, também aprovaram a consolidação substancial das empresas que compõe o grupo empresarial, tendo sido a mesma aceita pelo Juízo da Recuperação.

**2.1.2.** Após a homologação do Plano, a credora Patri Sete Empreendimentos Imobiliários interpôs, perante a 2ª Câmara do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o Agravo de Instrumento nº 2204065-93.2018.8.26.0000, tendo sido concedida tutela antecipada para determinar a suspensão de qualquer medida que visasse à alienação de ativos da Recuperanda Patrimonial Volga S.A., em especial, da UPI-Colina Sul.

**2.1.2.1.** Visando a obtenção de recursos para o cumprimento do Plano, as Recuperandas firmaram, em 24 de outubro de 2019, acordo com a Patri Sete para, dentre outros pontos, (i) suspender a eficácia da liminar concedida pelo prazo de 6 (seis) meses – prorrogáveis por igual período – para que as Recuperandas pudessem realizar tentativa de alienação da UPI – Colina Sul; bem como (ii) o desmembramento do terreno de matrícula 62.893, do 02º Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA.

**2.1.2.2.** Referido acordo foi homologado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, em 15 de junho de 2020, possibilitando que às Recuperandas efetuem a venda de tal ativo.

**2.2.** Ato contínuo, com a aprovação do Plano e do 1º Aditamento ao Plano, o qual exclusivamente repactuou a forma de pagamento dos Credores Classe I, foram alienados alguns Ativos Jurídicos que constituíam a UPI-AJ (Precatório DER-AC e Processo Chesf) e a UPI-Rs (UPI-Colina Leste II e UPI-Terrenos Constran – imóvel localizado em Rubinéia-SP), cujo resultado de venda perfaz a quantia de R\$ 111.830.000,00 (cento e onze milhões oitocentos e trinta mil reais), sendo que desse valor, R\$ 38.915.936,31 (trinta e oito milhões novecentos e quinze mil novecentos e trinta e seis reais e trinta e um centavos) foi destinado às Recuperandas, que somados a quantia de R\$ 29.948.989,08 (vinte e nove milhões novecentos e quarenta e oito mil novecentos e oitenta e nove reais e oito centavos), obtida com fluxo de caixa das Recuperandas foram destinados para pagamento dos Credores Classe I e Credores Classe IV. Até o momento, as Recuperandas já desembolsaram a quantia de R\$ 116.542.169,39 (cento e dezesseis milhões quinhentos e quarenta e dois mil, cento e sessenta e nove reais e trinta e nove centavos) para pagamento dos Credores, sendo R\$ 68.880.025,40 (sessenta e oito milhões, oitocentos e oitenta mil, vinte e cinco reais e quarenta centavos) destinados ao pagamento dos Credores Classe I e Credores Classe IV.

**2.3.** No entanto, com o surgimento da crise econômico-financeira instaurada pela pandemia da covid-19, diversos investidores interessados em adquirir os ativos previstos no Plano postergaram seus investimentos, impactando no fluxo de recebimento de recursos que seriam destinados ao cumprimento das obrigações estabelecidas no Plano e no 1º Aditamento ao Plano, motivados pelos seguintes aspectos:

- Tramitação no Congresso Nacional da PEC que altera os prazos para pagamentos dos precatórios estaduais;

- Decisão proferida pelo Presidente do Tribunal de Justiça do Piauí, em 08/05/2020, que alterou o plano de pagamento dos precatórios do Estado do Piauí, suspendendo por 06 (seis) meses o repasse de aportes mensais para a realização desses pagamentos; e
- Desaceleração do mercado imobiliário impactando a alienação da UPI-Colina Sul, o que ainda não foi realizado por decisão judicial, conforme demonstrado nos itens 2.1.2 e 2.1.2.1 acima.

**2.4.** Ademais, buscando seu soerguimento, o Grupo UTC vem participando de diversos processos concorrenciais, sejam eles públicos ou privados, sagrando-se vencedor nas licitações promovidas pela Petrobrás (Refinaria Gabriel Passos), bem como buscou novos clientes privados no mercado de energia, siderurgia, óleo e gás. Os valores oriundos destes contratos auxiliarão no pagamento das obrigações do Plano. Entretanto, por atos alheios à vontade das Recuperandas, estes contratos tiveram seus inícios postergados em decorrência da crise provocada pela pandemia da covid-19.

**2.5.** Nestes termos, as Recuperandas apresentam este 2º Aditamento ao Plano para reestruturar o pagamento dos Credores Classe I e dos Credores Classe IV, através das condições fixadas abaixo.

**2.6.** Os Credores Classe I, nos termos da cláusula 4.1.2. do Plano, denominada "Origem do Pagamento", serão pagos com recursos existentes na Conta de Pagamentos Prioritários, e, se for o caso, com a parcela destinada às Recuperandas dos recursos obtidos pela monetização das UPI-AJ, UPI-PI e UPI-Rs, respeitadas as Regras de Destinação dos Recursos e/ou com os recursos oriundos do Financiamento DIP, se houver, ou, ainda, com o Caixa Livre do Grupo UTC.

**2.7.** Os Credores Classe IV, nos termos da cláusula 6.3. e 6.3.2. do Plano, serão pagos com o Caixa Livre das Recuperandas e com a monetização das UPI-AJ e UPI-Rs.

**2.8.** A UTC Participações S.A., em 13 de outubro de 2020, celebrou o Contrato de Compra e Venda das Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial no valor de R\$ 150.000.000,00. (cento e cinquenta milhões de reais). Este ativo compõe a UPI-Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial, o qual é uma das UPI-Rs, sendo certo que os valores recebidos pelas Recuperandas serão utilizados para o pagamento do Plano, nos termos das suas cláusulas 6.3, 6.3.2 e 6.4.

**2.9.** A Patrimonial Volga recebeu, em 15 de outubro de 2020, Proposta Vinculante para alienação de parte da UPI-Colina Sul pelo valor de 69.735.250,76 (sessenta e nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos), sendo destinados deste valor R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para pagamento da dívida de IPTU/TRSD; R\$ 19.455.786,79 (dezenove milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e nove centavos), para pagamento direto à Patri Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda.; R\$ 1.904.463,97 (um milhão novecentos e quatro mil quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos), para pagamento direto à Catanzaro Sociedade de Advogados; e R\$ 13.375.000,00 (treze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais ) será recebido pelas Recuperandas para pagamento do Plano.

**2.10.** Assim, como forma de reequilibrar o cumprimento das obrigações previstas no Plano e no 1º Aditamento ao Plano, este 2º Aditamento ao Plano tem como finalidade estabelecer novas condições, tão somente, para o pagamento do saldo remanescente dos Créditos Classe I e dos Créditos Classe IV.

**2.11.** O 2º Aditamento ao Plano não alterará quaisquer direitos, obrigações, cláusulas ou garantias dos demais Credores do Plano homologado em 06 de agosto de 2018, as quais serão integralmente ratificadas.

### **3. DA ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE I**

**3.1.** Os Credores Classe I, nos termos da cláusula 4.1.2. do Plano, denominada "Origem do Pagamento", serão pagos com recursos da Conta de Pagamentos Prioritários, e, se for o caso, com a parcela destinada às Recuperandas dos recursos obtidos pela monetização das UPI-AJ, UPI-PI e UPI-Rs, respeitadas as Regras de Destinação dos Recursos e/ou com os recursos oriundos do Financiamento DIP, se houver, ou, ainda, com o Caixa Livre do Grupo UTC.

**3.2.** A UTC Participações S.A., em 13 de outubro de 2020, celebrou o Contrato de Compra e Venda das Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), razão pela qual os valores recebidos pelas Recuperandas serão utilizados para o pagamento dos Credores Classe I, nos termos das cláusulas 6.3. 6.3.2. e 6.4. do Plano.



**3.3.** Os Credores Classe I e Credores Classe I Advogados receberão seu crédito listados no Quadro Geral de Credores limitados a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos, em 30 (trinta) dias, contados do recebimento dos valores decorrentes da alienação das ações da Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial.

**3.4.** O valor do Crédito dos Credores Classe I que exceder o limite fixado na cláusula 3.3. acima poderá ser pago de acordo com a Opção A de Pagamento dos Credores Classe I, ou ainda, Opção B de Pagamento dos Credores Classe I, conforme disposto abaixo.

**3.4.1. Opção A de Pagamento dos Credores Classe I** - Os Credores Classe I que exercerem esta opção receberão o valor remanescente do seu crédito em 08 (oito) parcelas semestrais, iniciando-se o pagamento da primeira parcela em 30 de junho de 2021 e terminando o pagamento da última parcela em 30 de dezembro de 2024.

**3.4.1.2.** Os Credores Classe I Opção A de Pagamento deverão optar pelo exercício do seu direito em 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano.

**3.4.1.3.** Caso o Credor Classe I deixe de optar pela Opção A de Pagamento em 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano, este receberá o seu crédito nos mesmos termos do Credor Classe I Opção B de Pagamento.

**3.4.2.** O Crédito dos Credores Classe I Opção A de Pagamento serão corrigidos pela TR (Taxa Referencia) acrescido de 0,2% (zero vírgula dois por cento) de juros ao mês, nos termos da cláusula 3.1.5. do 1º Aditamento ao Plano.

**3.4.3. Opção B de Pagamento dos Credores Classe I** – Os Credores Classe I que exercerem esta opção receberão o valor remanescente do seu crédito, através da cessão dos direitos que as Recuperandas possuem no Ativo Jurídico - UPI-PI.

**3.4.3.1.** O valor do crédito cedido pelas Recuperandas do Ativo Jurídico – UPI-PI equivalerá ao mesmo valor remanescente do Crédito do Credor Classe I Opção B de Pagamento, o qual dará quitação integral do seu Crédito Classe I listado no Quadro Geral de Credores após a celebração da cessão de direitos.

**3.4.3.2.** Os Credores Classe I Opção B de Pagamento deverão optar pelo exercício do seu direito em 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano.

**3.4.3.3.** As Recuperandas, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o exercício da Opção B de Pagamento, celebrarão com os Credores Classe I Opção B de Pagamento a cessão de direito fixada na cláusula 3.4.3. acima, nos termos da minuta de cessão de direito acostada ao Anexo III deste 2ª Aditamento ao Plano.

**3.4.4** Sindicato de Macaé – Os Credores Classe I, representados pelo Sindicato dos Trabalhadores de Pintura Industrial e da Construção Civil, terão os seus Créditos depositados na conta corrente indicada pelo referido sindicato, ficando este encarregado de pagar os Credores Classe I, obrigando-se ainda a prestar contas às Recuperandas e ao Administrador Judicial no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data do depósito dos valores.

**3.5.** O valor do Crédito dos Credores Classe I Advogados que exceder o limite fixado na cláusula 3.3. acima poderá ser pago de acordo com a Opção A de Pagamento dos Credores Classe I Advogados, ou ainda, Opção B de Pagamento dos Credores Classe I Advogados, conforme disposto abaixo.

**3.5.1.** Opção A de Pagamento dos Credores Classe I Advogados - Os Credores Classe I Advogados que exercerem esta opção, receberão o valor remanescente do seu crédito em 08 (oito) parcelas semestrais, iniciando-se o pagamento da primeira parcela em 30 de junho de 2021 e terminando o pagamento da última parcela em 30 de dezembro de 2024.

**3.5.1.2.** Os Credores Classe I Advogados Opção A de Pagamento deverão optar pelo exercício do seu direito em 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente Plano.

**3.5.1.3.** Caso o Credor Classe I Advogados deixe de optar pela Opção A de Pagamento em 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano, este receberá o seu Crédito nos mesmos termos do Credor Classe I Advogados Opção B de Pagamento.

**3.5.2.** O Crédito dos Credores Classe I Advogados Opção A de Pagamento serão corrigidos pela TR (Taxa Referencia) acrescido de 0,2% (zero vírgula dois por cento) de juros ao mês, nos termos da cláusula 3.1.5 do 1º Aditamento ao Plano.

**3.5.3. Opção B de Pagamento dos Credores Classe I Advogados** – Os Credores Classe I Advogados que exercerem esta opção receberão o valor remanescente do seu crédito, através da cessão dos direitos das Recuperandas sobre a UPI-AJ Precatório DER-MA.

**3.5.3.1.** O valor do crédito cedido pelas Recuperandas do Ativo Jurídico – UPI- AJ Precatório DER-MA equivalerá ao mesmo valor remanescente do Crédito do Credor Classe I Advogado Opção B de Pagamento listado no Quadro Geral de Credores, o qual dará quitação integral do seu Crédito após a celebração da cessão de direitos.

**3.5.3.2.** Os Credores Classe I Advogados Opção B de Pagamento deverão optar pelo exercício do seu direito em 30 (trinta) dias da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano.

**3.5.3.3.** As Recuperandas, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após o exercício da Opção B de Pagamento, celebrarão com os Credores Classe I Advogados Opção B de Pagamento a cessão de direito fixada na cláusula 3.5.3. acima, nos termos da minuta de cessão de direito acostada ao Anexo IV deste 2ª Aditamento ao Plano.

**3.6.** As Recuperandas ratificam as cláusulas 4.1.3. e 4.1.3.1. do Plano homologado em 06 de agosto de 2018, bem como as cláusulas 3.1.1.1., 3.1.5 e 3.3. do Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial homologado em 19 de agosto de 2019.

#### **4. DA ALTERAÇÃO DA FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES CLASSE IV**

**4.1.** Os Credores Classe IV, nos termos da cláusula 6.3. e 6.3.2. do Plano, serão pagos com o Caixa Livre das Recuperandas e com a monetização das UPI-AJ e UPI-Rs.

**4.2.** Os Credores Classe IV poderão optar pela Opção A de Pagamento, ou ainda, pela Opção B de Pagamento, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação da decisão que homologar o 2º Aditamento ao Plano.

**4.3. Opção A de Pagamento Credores Classe IV** – O pagamento do saldo remanescente dos Credores Classe IV Opção A de Pagamento, referentes às parcelas devidas até maio de 2020, dar-se-á em 60 (sessenta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o 2º Aditamento ao Plano.

**4.3.1.** Os Credores Classe IV Opção A de Pagamento darão carência de 6 (seis) meses às Recuperandas. Este prazo será contado a partir da data da publicação da decisão que homologar o 2º Aditamento ao Plano.

**4.3.2.** Após o término do período de carência, os Credores Classe IV Opção A de Pagamento receberão seu crédito remanescente em 36 (trinta e seis) parcelas mensais, corrigidas pela TR (Taxa Referencial), acrescida de juros de 0,5% (meio por cento) ao ano, iniciando a sua incidência no primeiro mês subsequente ao término do período de carência.

**4.3.3.** Os Credores Classe IV que deixarem de optar pela Opção A de Pagamento no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o presente 2º Aditamento ao Plano receberão os seus Créditos nos mesmos termos dos Credores Classe IV Opção B de Pagamento.

**4.3.4.** O pagamento das parcelas remanescentes dos Créditos Classe IV Opção A de Pagamento ocorrerá no 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente ao término de carência fixado na cláusula 4.3.1

**4.4. Opção B de Pagamento Credores Classe IV** – O saldo remanescente dos Credores Classe IV que exercerem esta opção sofrerá desconto de 60% (sessenta por cento) sobre o valor listado no Quadro Geral de Credores. Após a aplicação do desconto, o valor remanescente será pago em 30 (trinta) dias após o recebimento do pagamento da alienação das ações da Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial, nos termos da cláusula 5.1. deste 2ª Aditamento ao Plano.

**4.4.1.** Os Credores Classe IV Opção B de Pagamento deverão optar pelo exercício do seu direito no prazo de 30 (trinta) dias a contar da publicação da decisão que homologar o 2º Aditamento ao Plano.

## 5. ALIENAÇÃO DAS AÇÕES DA AEROPORTOS BRASIL S.A.

5.1. A UTC Participações S.A., em 13 de outubro de 2020, celebrou o Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), ora acostado ao Anexo I. Este ativo compõe a UPI-Aeroportos Brasil S.A. –, o qual é uma UPI-Rs, sendo certo que os valores recebidos pela UTC Participações S.A.- em recuperação judicial serão utilizados para o pagamento do seu Plano, nos termos das suas cláusulas 6.3., 6.3.2. e 6.4..

5.1.1. A UTC Participações S.A.- em recuperação judicial, além do valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), receberá parcela variável equivalente a 30 % (trinta por cento) do benefício econômico alcançado pela Brazil Invest Airport Ltda. nas medidas judiciais, arbitragens e administrativas que foram e/ou serão promovidas pela Aeroportos Brasil Viracopos S.A. – em recuperação judicial, nos termos das cláusulas 5.3. e seguintes do Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial.

5.1.2. Caso a UTC Participações S.A. receba a parcela variável objeto da cláusula 5.1.1. do Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial., este valor será utilizado para pagar as obrigações assumidas pelas Recuperandas, conforme cláusulas 6.3., 6.3.2. e 6.4. do Plano.

5.2. As Recuperandas declaram que o Contrato de Compra e Venda das Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial, através da sua cláusula 3.1., tem como Condições Suspensivas (a) o não exercício ao direito à preferência de compra das ações objetos da venda por parte da sócia TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A.; (b) anuência da ANAC – Agência Nacional de Aviação Civil, e do BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social e (c) autorização da venda das ações detidas pela UTC Participações – em recuperação judicial por parte do Juízo da Recuperação Judicial.

5.3. As Condições Suspensivas deverão ser implementadas, para que as Recuperandas possam receber o preço fixado de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o qual fará parte da Conta de Pagamentos Prioritários, objeto da cláusula 6.3. do Plano.

5.4. As Recuperandas acostam ao 2ª Aditamento ao Plano o Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A.- em recuperação judicial (Anexo I) e a Carta da Lufthansa Consulting enviada às Recuperandas para a operação do Aeroporto de Viracopos. (Anexo II).

5.5. Os Credores Classe I e Classe IV, os quais se submetem a este 2º Aditamento ao Plano, concordam com a alienação direta das ações da Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial à Brazil Invest Airport Ltda. (BIA), nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – em recuperação judicial.

## 6. ALIENAÇÃO PARCIAL DA UPI-COLINA SUL

6.1. A Patrimonial Volga recebeu, 15 de outubro de 2020 Proposta Vinculante para alienação de parte da UPI-Colina Sul pelo valor de 69.735.250,76 (sessenta e nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos), sendo certo que deste valor, R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para pagamento da dívida de IPTU/TRSD R\$ 19.455.786,79 (dezenove milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e nove centavos), para pagamento direto à Patri Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$ 1.904.463,97 (um milhão novecentos e quatro mil quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos), para pagamento direto à Catanzaro Sociedade de Advogados e 13.375.000,00 (treze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais ) será recebido pelas Recuperandas para pagamento do presente 2º Aditamento ao Plano.

6.2. As Recuperandas, nos termos da cláusula 8.4.2. do Plano, promoverão o Leilão Eletrônico em 04 (quatro) lotes, em 1ª praça e 2ª praça, com valores mínimos de 90% (noventa por cento) e 70% (setenta por cento) da avaliação de cada lote desmembrado da UPI-Colina Sul. Na hipótese de fracasso do Leilão Eletrônico, o Grupo UTC poderá realizar a alienação judicial UPI-Colina Sul por meio de qualquer uma das formas prescritas e autorizadas no artigo 142 da Lei nº 11.101/2005, em especial a de propostas fechadas, a qual consistirá na entrega de propostas fechadas de arrematação ao MM. Juízo da Recuperação Judicial, cujos termos e condições constarão do Edital a ser veiculado, nos termos do inciso II, do artigo 142 da Lei nº 11.101/2005, nos termos da cláusula 8.4.2.1 do Plano. Este imóvel será desmembrado em 04 (quatro) áreas, conforme Laudo de Avaliação acostado no Anexo VI deste 2º Aditamento ao Plano.

6.3. As Recuperandas acostam ao presente instrumento o Laudo de Avaliação da área desmembrada no seu Anexo VI, o qual passará a lhe integrar, nos termos da cláusula 8.4.2. do Plano.

**6.4.** O presente 2º Aditamento ao Plano estabelece que a Proposta Vinculante de parte da UPI-Colina Sul, no valor de R\$ 69.735.250,76 (sessenta e nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos), equivalerá ao valor mínimo para alienação desta área, podendo o proponente cobrir eventual oferta maior do que essa após a abertura das propostas fechadas, caso queira.

**6.4.1.** A área remanescente que não foi objeto da Proposta Vinculante de parte da UPI-Colina Sul também será objeto do mesmo Leilão Eletrônico fixado na cláusula 6.2. acima, o qual seguirá os termos fixados da cláusula 8.4.2 do Plano.

## **7. EFEITOS DO ADITAMENTO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

**7.1. Vinculação ao Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial.** As disposições do presente 2º Aditamento ao Plano vinculam as Recuperandas e os Credores Classe I e Classe IV a partir da sua homologação judicial, nos termos do artigo 59, da LRF.

**7.2. Ratificação ao Plano.** As Recuperandas ora ratificam as demais cláusulas do Plano, homologado em 06 de agosto de 2018, permanecendo inalteradas as suas demais cláusulas, obrigações, garantias, termos e prazos, alcançando o presente 2º Aditamento ao Plano somente os Credores Classe I e Credores Classe IV.

## **8. REGRAS DE ADESÃO AO 2º ADITAMENTO AO PLANO**

**8.1. Formalização da opção Credores Classe I e Credores Classe I Advogados.** Os Credores Classe I Opção A de Pagamento, os Credores Classe I Opção B de Pagamento, os Credores Classe I Advogados Opção A de Pagamento e os Credores Classe I Advogados Opção B de Pagamento, nos termos das cláusulas 3.4 e seguintes deste 2º Aditamento ao Plano, deverão formalizar a sua intenção mediante o preenchimento do formulário constante do Anexo VII, que estará também disponível no site das Recuperandas. O formulário preenchido e assinado deverá ser enviado às Recuperandas através de mensagem eletrônica para o endereço [credoresutcpar@utc.com.br](mailto:credoresutcpar@utc.com.br) no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação da decisão que homologar o 2º Aditivo ao Plano.

**8.2. Formalização da opção Credores Classe IV.** Os Credores Classe IV Opção A de Pagamento e os Credores Classe IV Opção B de Pagamento, nos termos das cláusulas 4.1 e seguintes deste 2º Aditamento ao Plano, deverão formalizar a sua intenção mediante o preenchimento do formulário constante do Anexo VIII, que estará também disponível no site das Recuperandas. O formulário preenchido e assinado deverá ser enviado às Recuperandas através de mensagem eletrônica para o endereço [credoresutcp@utc.com.br](mailto:credoresutcp@utc.com.br), no prazo de 30 (trinta) dias, contados da publicação da decisão que homologar o 2º Aditivo ao Plano.

**8.3. Forma de pagamento** – Os pagamentos previstos neste 2º Aditamento ao Plano serão realizados através de Transferência Eletrônica Disponível “TED” para a conta corrente de cada credor, exceto aqueles Credores Classe I representados pelo Sindicato de Macaé, nos termos da cláusula 3.4.4 do 2º Aditamento ao Plano. Contudo, somente após a atualização dos dados cadastrais dos Credores, através do preenchimento do formulário constante do Anexo VII e VIII desde 2º Aditamento ao Plano, o qual também estará disponível no site das Recuperandas, o Grupo UTC fará o pagamento destes valores aos Credores.

## **9. DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO.**

**9.1.** Na hipótese de qualquer termo ou disposição deste 2º Aditamento ao Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação ou instância recursal, o restante dos termos e disposições deste 2º Aditamento ao Plano devem permanecer válidos e eficazes, devendo as partes cumpri-los na sua integralidade.

## **10. ELEIÇÃO DE FORO.**

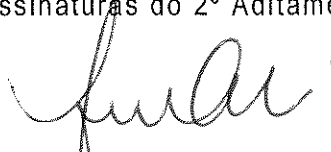

**10.1.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este 2º Aditamento ao Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

São Paulo, 19 de outubro de 2020.



(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)



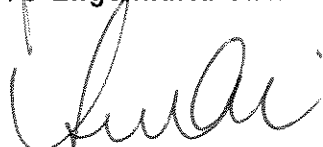

Página de Assinaturas do 2º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC



**UTC Participações S.A. – em recuperação judicial**



**UTC Engenharia S.A. – em recuperação judicial**



**CONSTRAN S.A. Construções e Comércio – em recuperação judicial**

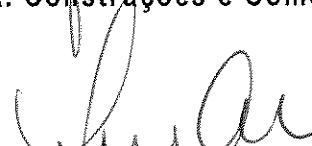

**UTC Investimentos S.A. – em recuperação judicial**


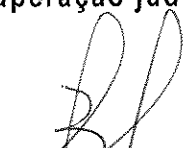
**Niterói Reparos Navais Ltda. – em recuperação judicial**

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

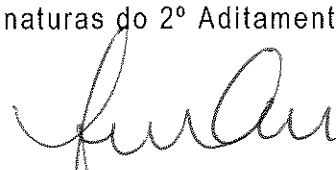
 

**UTC Desenvolvimento Imobiliário S.A. – em recuperação judicial**

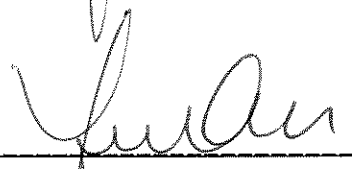
**Norteoleum Exploração e Produção S.A. – em recuperação judicial**

Página de Assinaturas do 2º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC



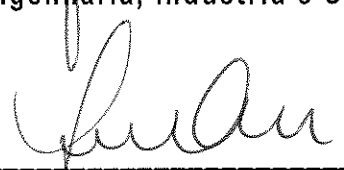
---

**Patrimonial Volga S.A. – em recuperação judicial**



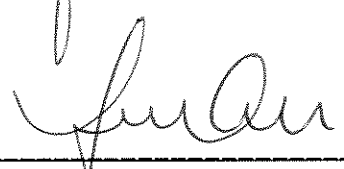
---

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



---

**Cobrazil S.A. – em recuperação judicial**



---

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

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES - AEROPORTOS BRASIL S.A. – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Pelo presente instrumento, as Partes abaixo qualificadas:

**BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de Itupeva, Estado de São Paulo, na Rua Uirapuru, nº 42, Parque Cafezais VI, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.322.827/0001-33, registrada perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE nº 35232166225, neste ato representada pelos seus sócios, detentores da integralidade do seu capital social, **JORGE HENRIQUE AMARAL DE CASTRO**, brasileiro, empresário, solteiro, portador do RG nº 20.214.081-7 SSP/SP, inscrito no CPF/ME nº 278.673.618- 80, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guarara, nº 289 – Apto 92 - Jardim Paulista, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP: 01425-001 e **CHRISTOPHE ERIC MAX MAILLOL**, francês, empresário, solteiro, inscrito no CPF/ME nº 229.771.528-57, Passaporte nº 11AX65590, residente e domiciliado na França, Valence 26000, à Rua Alphonse Daudet nº 17, doravante denominada "**COMPRADORA**"

**UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – em recuperação judicial**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel nº 301, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.164.892/0001-91, registrada perante a JUCESP sob o NIRE nº 35300388623, neste ato representada por seu Diretor Presidente, **CESAR DE ALENCAR LEME DE ALMEIDA**, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 139993381, inscrito no CPF/ME sob o nº 066.314.198-24, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, 301, 10º andar, Jardim Paulista, CEP: 01435-001 e por seu Diretor, **LUCIANO BARBOSA THEODORO**, brasileiro, casado, advogado, portador do RG nº 168365, inscrito no CPF/ME sob o nº 072.513.118-79, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, 301, 10º andar, Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP 01435-001, doravante denominada "**VENDEDORA**";

e, ainda, na qualidade de Interveniente Anuente:

**AEROPORTOS BRASIL S.A. - em recuperação judicial**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.522.206/0001-96 e na JUCESP sob o NIRE 35300413954, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Santos DUMONT, Km 66, ABV-P ADM1-A, neste ato, devidamente representada pelo seus Diretores **GUSTAVO MUSSNICH**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade de Estrangeiros RG nº 100.413.981-1 (SSP-RS) e inscrito no CPF/ME sob o nº 439.250.650-91, com endereço profissional, na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rodovia Santos Dumont, km 66, s/n, Prédio Administrativo, CEP 13.041-730, e **LUCIANO BARBOSA THEODORO**, brasileiro, casado, advogado, portador da Carteira de Identidade RG nº 24.388.458-8, inscrito no CPF/ME sob o nº 072.513.118-

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

79, com endereço profissional, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, 301, Jardim Paulista, CEP 01435-001 doravante denominada "**SOCIEDADE**" ou "**ABSA**",

### CONSIDERANDOS

- i. **CONSIDERANDO** que, nesta data, o capital social da Sociedade é de R\$ 882.444.005,70 (oitocentos e oitenta e dois milhões, quatrocentos e quarenta e quatro mil, cinco reais e setenta centavos), representado por 580.929.853 (quinhentas e oitenta milhões, novecentas e vinte e nove mil, oitocentas e cinquenta e três) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal e 279.520.828 (duzentas e setenta e nove milhões, quinhentas e vinte mil, oitocentas e vinte e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal ("**Ações da Sociedade**").
- ii. **CONSIDERANDO** que, nesta data, a **VENDEDORA** detém o equivalente a 48,12% (quarenta e oito, vírgula doze por cento) das Ações da Sociedade, gravadas com Gravames (conforme definido abaixo).
- iii. **CONSIDERANDO** que, em 14.2.2017, no âmbito da Assembleia Extraordinária da **SOCIEDADE** houve a aprovação do aumento de seu capital social, que se daria com a emissão 870.840.000 (oitocentas e setenta milhões, oitocentos e quarentas e quarenta mil) ações preferenciais em favor da **TPI**.
- iv. **CONSIDERANDO** que a efetivação da conversão de ações preferenciais em ações ordinárias estava condicionada ao decurso do prazo de 02 (dois) anos ou a alienação da participação da **VENDEDORA** na **SOCIEDADE**, o que se realizasse primeiro.
- v. **CONSIDERANDO** que em 15.12.2019 ocorreu o integral decurso do prazo de 02 (dois) anos sem que tenha havido a alienação da participação da **VENDEDORA**, a **TPI** encontrou-se livre para solicitar a conversão das ações, a qual, por tal razão, passará a deter, após a manifestação da **ANAC**, 510.680.572 (quinhentas e dez milhões, seiscentos e oitenta mil, quinhentos e setenta e duas) ações ordinárias.
- vi. **CONSIDERANDO** que em decorrência do processo de diluição da **VENDEDORA** na **SOCIEDADE**, a participação acionária da **VENDEDORA** na **SOCIEDADE** poderá ser reduzida para até 34,42% (trinta e quatro vírgula quarenta e dois por cento) do capital social total da **SOCIEDADE** até a Data do Fechamento (conforme definido abaixo), o que representará 279.520.828 (duzentas e setenta e nove milhões, quinhentos e vinte mil, oitocentas e vinte e oito) ações ordinárias nominativas sem valor nominal detidas pela **VENDEDORA** no capital social da **SOCIEDADE** na Data de Fechamento, com tudo o que estas representam, incluindo ônus e gravâmes de qualquer natureza.

- vii. **CONSIDERANDO** que, a **VENDEDORA** se encontra em processo de Recuperação Judicial em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, nos autos da ação de Recuperação Judicial nº 1069420-76.2017.8.26.0100 ("**RJ-UTCPar**");
- viii. **CONSIDERANDO** que, a **COMPRADORA** tem total ciência da RJ-UTCPar e do Plano de Recuperação Judicial da **VENDEDORA**, juntado às fls. 66.516/66.600 da RJ-UTCPar e do seu 1º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial, também juntado às fls. 134.089/134.101 da RJ-UTCPar ("**Plano de Recuperação Judicial**");
- ix. **CONSIDERANDO** que, a **COMPRADORA** tem ciência da cláusula 3.3.11. do Plano de Recuperação Judicial e do fato das Ações da **SOCIEDADE** terem sido dadas em garantia ("**Gravames**"), nos termos dos Contratos de Financiamento listados no **Anexo I** deste Contrato ("**Contratos de Financiamento**"), celebrados com as respectivas instituições financeiras também listadas no **Anexo I** deste Contrato ("**Bancos Credores**");
- x. **CONSIDERANDO** que, a **SOCIEDADE** é detentora de 51% (cinquenta e um por cento) das ações da **ABVSA**, que por sua vez é detentora da totalidade das ações da **VESA**;
- xi. **CONSIDERANDO** que, a **COMPRADORA** encaminhou, em 8 de setembro de 2020, à **VENDEDORA** Proposta Vinculante de Aquisição da totalidade das ações representativas do capital social da **SOCIEDADE** detidas pela **VENDEDORA** na Data do Fechamento (conforme definido abaixo), com tudo o que estas representam, incluindo ônus e gravames de qualquer natureza ("**Ações**"), a qual foi devidamente apresentada nos autos da RJ-UTCPar;
- xii. **CONSIDERANDO** que as Partes desejam celebrar um acordo definitivo no qual a **COMPRADORA** pretende adquirir da **VENDEDORA** e a **VENDEDORA** deseja vender, ceder e transferir as Ações à **COMPRADORA**, uma vez cumpridas as Condições Suspensivas e demais obrigações descritas abaixo (a "**Operação**");

As Partes resolvem celebrar, de forma irrevogável e irretratável, o presente Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroportos Brasil S.A. – Em Recuperação Judicial (o "**Contrato**"), a ser regido pelas seguintes cláusulas e condições:

### DEFINIÇÕES

Definições. As palavras, expressões e abreviações com a letra inicial maiúscula, não definidas em outras partes deste Contrato, no singular ou no plural, terão o significado atribuído a elas abaixo, exceto se expressamente indicado de outra forma:

"**ABVSA**" significa **AEROPORTOS BRASIL VIRACOPOS S.A. – em Recuperação Judicial**;

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

"**Acordo de Acionistas**" significa Termo de Acordo entre Aeroportos Brasil S.A., Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero e Aeroportos Brasil – Viracopos S.A. de 24.05.12, Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A., UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012 e Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A. e UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012 – Bloco de Controle.

"**ANAC**" significa Agência Nacional de Aviação Civil;

"**Compromisso Arbitral**" significa o Compromisso Arbitral firmado entre a **ANAC** e a **ABVSA** em 14 de fevereiro de 2020, protocolado nos autos da RJ-ABSA-ABVSA-VESA, cujo objeto foi a ampliação da Cláusula Compromissória prevista no Contrato de Concessão, para incluir os Processos Judiciais. A eficácia do Compromisso Arbitral está condicionada (i) à qualificação do empreendimento descrito no Contrato de Concessão no âmbito do Programa de Parcerias e Investimentos – PPI; e (ii) exclusivamente em relação aos Processos Judiciais, à autorização dos órgãos competentes da Advocacia Geral da União - AGU para celebração do acordo extintivo das ações judiciais, nos termos da Lei nº 9469/1997 e do Parágrafo Terceiro do Artigo 6º do Decreto nº 10.025/2019.

"**Contrato de Concessão**" significa o Contrato de Concessão para Ampliação, Manutenção e Exploração do Aeroporto de Campinas, cujos direitos são detidos pela **ABVSA**;

"**EGIS**" significa Egis Airport Operation, uma das acionistas da **SOCIEDADE**.

"**INFRAERO**" significa Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;

"**Perdas**" significa as Contingências que efetivamente causarem perda, custos, multas, despesas ou passivos, incluindo juros, multas, correção monetária, honorários advocatícios razoáveis, depósito judicial, garantias e custas judiciais, à **COMPRADORA** e/ou à **VENDEDORA**, conforme aplicável e que necessariamente representem efetiva saída de caixa e que sejam derivadas de (i) decisão transitada em julgado (ou uma decisão administrativa que não seja passível de recurso ou discussão judicial pela parte aplicável), (ii) sentença arbitral ou (iii) acordo judicial ou extrajudicial. Para não haver dúvida, a definição de Perda não inclui danos indiretos, perda de receitas, perda de oportunidade, lucros cessantes, perdas de natureza meramente contábeis, danos morais e assemelhados.

"**Pleitos**" significa quaisquer pedidos de reequilíbrio e/ou indenização e/ou reconhecimento de direito instaurados por parte da **ABVSA** e/ou pela **SOCIEDADE**, seja por via administrativa, judicial ou por arbitragem após a Data de Fechamento

referente a fatos geradores anteriores à Data de Fechamento, incluindo, mas não se limitando às questões TAV (Trem de Alta Velocidade) e/ou Covid-19.

"**Poder Concedente**" significa ANAC;

"**Processos Judiciais**" significa os processos listados no Anexo II;

"**TPI**" significa TPI - TRIUNFO PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.014.553/0001-91, registrada perante a JUCESP sob o NIRE 35300159845, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua das Olimpíadas, 205, cjto. 1402/1403, uma das acionistas da **SOCIEDADE**;

"**VESA**" significa **VIRACOPOS ESTACIONAMENTOS S.A. - em Recuperação Judicial**;

Interpretações. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com os seguintes princípios:

- (i) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Contrato serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições e consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diversa;
- (iii) Salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Contrato, referências a itens, cláusulas ou anexos aplicam-se a itens, cláusulas e anexos deste Contrato;
- (iv) se qualquer disposição ora avençada for proibida ou inválida nos termos da Lei, tal disposição será considerada ineficaz na exata medida de sua proibição ou invalidade, sem com isto invalidar os termos remanescentes de tal disposição ou os demais dispositivos contidos neste Contrato;
- (v) todos os Anexos deste Contrato constituem parte integrante dele, ficando aqui incorporados como se estivessem aqui transcritos, e todas as referências a este Contrato incluem seus respectivos Anexos;
- (vi) Qualquer referência a Leis deve incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos.

## 1. OBJETO

1.1. Mediante os termos e condições estabelecidos neste Contrato, após cumprimento e/ou renúncia por ambas as Partes das Condições Suspensivas descritas neste Contrato, a **VENDEDORA** se obriga a vender à **COMPRADORA**, mediante o recebimento do Preço das Ações, e a **COMPRADORA** se obriga a comprar da **VENDEDORA** as Ações, com tudo que estas representam, incluindo com os respectivos Gravames. Com exceção dos Gravames, as Ações estão livres e desembaraçadas de quaisquer outros gravames.

## 2. ASSINATURA DESTE CONTRATO

2.1. Após a assinatura deste Contrato, a **VENDEDORA** deverá anexar o presente Contrato nos autos da RJ-UTCPAr, para que seja dada ciência aos seus credores e ao seu Administrador Judicial da venda das Ações, requerendo a **VENDEDORA**, ao final, autorização para validade deste instrumento, nos termos do item 7, da letra "b" da Cláusula 3.1 abaixo.

## 3. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS

3.1. A Cláusula 1.1, acima, somente se tornará eficaz para as Partes após a satisfação e/ou renúncia das seguintes condições precedentes pelas Partes ("Condições Suspensivas"):

(a) No prazo de até 30 (trinta dias) da data de assinatura deste Contrato:

1. *Comprovação, por parte da **COMPRADORA**, de capacidade econômico-financeira para cumprir as obrigações previstas neste Contrato. Tal comprovação poderá ser feita: (i) pela apresentação de carta, contrato ou qualquer documento legítimo e notariado (conforme aplicável), emitido por agente financiador de primeira linha, devidamente assinado por representantes legais, com poderes comprovados, evidenciando a capacidade econômico-financeira da **COMPRADORA** e existência de fundos próprios da **COMPRADORA** e/ou o acesso, pela **COMPRADORA**, a recursos de terceiros, para cumprimento de todas as obrigações pecuniárias previstas neste Contrato; e, cumulativamente, (ii) pela realização de reunião entre o representante legal do agente financiador referido no item (i) acima e representante independente indicado pela **VENDEDORA**; e*

2. *Depósito de recursos pela **COMPRADORA** em Conta Escrow aberta pela **VENDEDORA**, em instituição financeira no Brasil de primeira linha, em montante suficiente para efetuar o pagamento para a **VENDEDORA** da Parcela Fixa (conforme definido abaixo), o que deverá ser comprovado através de carta oficial da referida instituição direcionada à **VENDEDORA**.*



(b) No prazo de até 120 (cento e vinte dias) da data de assinatura deste Contrato:

1. Comprovação, por parte da **COMPRADORA**, de capacidade econômico-financeira para cumprir as obrigações previstas no Contrato de Concessão e nos Contratos de Financiamento incluindo, mas não se limitando a recursos financeiros suficientes e disponíveis para pagar o preço e valores deste Contrato, relacionados ao Contrato de Concessão e aos Contratos de Financiamento. Tal comprovação poderá ser feita: (i) pela apresentação de carta, contrato ou qualquer documento legítimo e notariado (conforme aplicável), emitido por agente financiador de primeira linha, devidamente assinado por representantes legais, com poderes comprovados, evidenciando a capacidade econômico-financeira da **COMPRADORA** e existência de fundos próprios da **COMPRADORA** e/ou o acesso, pela **COMPRADORA**, a recursos de terceiros, para cumprimento de todas as obrigações pecuniárias previstas neste Contrato; e, cumulativamente, (ii) pela realização de reunião entre o representante legal do agente financiador referido no item (i) acima e representante independente indicado pela **VENDEDORA**;

2. Comprovação do não exercício do direito de preferência de aquisição das Ações ou TAG ALONG por parte da TPI, que é uma das acionistas da **SOCIEDADE**, nos termos do previsto no Acordo de Acionistas relacionado;

3. A notificação formal por parte da **VENDEDORA** à **INFRAERO**, detentora de 49% (quarenta e nove por cento) das ações da **ABVSA** para que, querendo, exerça seu direito de Tag Along (Direito de Venda Conjunta), nos termos do previsto no Acordo de Acionistas relacionado;

4. Solicitação pela **VENDEDORA** da anuência da **ANAC**, quanto à transferência das Ações e resposta afirmativa da **ANAC**;

5. A comprovação, por parte da **COMPRADORA**, perante a **ANAC**, de capacidade técnica e operacional para a gestão aeroportuária, seja própria, ou através de parcerias com empresas de notória expertise;

6. Anuência dos Bancos Credores, quanto à transferência das Ações; e

7. Autorização judicial e/ou aprovação da Operação pela Assembleia Geral de Credores do Plano de Recuperação Judicial da **VENDEDORA**, conforme aplicável; e

8. Comunicação ao Juízo da recuperação judicial da **ABSA**, **ABVSA** e **VESA**, em tramite perante a 8ª Vara Cível do Foro de Campinas sob o nº 1019551-68.2018.8.26.0114 ("RJ-ABSA-ABVSA-VESA");

9. Notificação da Operação perante o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), caso exigida nos termos da lei aplicável e

10. Manifestação positiva da **ANAC**, acerca da possibilidade de continuidade de exploração do Contrato de Concessão pela **ABVSA**, no prazo originalmente estabelecido no mesmo.

**3.2.** Se as Condições Suspensivas não tiverem sido satisfeitas pelas Partes, conforme aplicável, em até 30 (trinta) dias corridos a contar da presente data para as obrigações listadas na letra "a" da Cláusula 3.1; e em até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da presente data para as obrigações listadas na letra "b" da Cláusula 3.1, qualquer das Partes terá o direito de imediatamente rescindir este Contrato sem qualquer penalidade mediante Notificação por escrito à outra Parte, caso em que todos os compromissos das Partes neste Contrato terminarão sem qualquer responsabilidade ou penalidade, exceto obrigações de anticorrupção, nos termos deste Contrato, que deverão permanecer válidas e vigentes.

**3.3.** As Partes podem, de comum acordo e mediante termo específico, prorrogar o prazo para cumprimento das Cláusulas Suspensivas, que passará a vigorar imediatamente, e desde que o referido aditivo seja protocolado nos autos da RJ-UTCPAr.

**3.4.** As Partes se comprometem a colaborar com tudo o que se fizer necessário, incluindo a apresentação de documentos e a prestação de eventuais esclarecimentos e declarações, para a obtenção das autorizações necessárias para a consumação da Operação o mais rápido possível.

**3.5.** A **COMPRADORA** se obriga a atender tempestiva e completamente todas as exigências e requisitos do Contrato de Concessão, bem como de eventuais exigências feitas pelo Poder Concedente à **COMPRADORA** para sua qualificação como nova acionista da **SOCIEDADE**.

**3.6.** Exceto no que diz respeito às questões especificamente estabelecidas neste Contrato, durante o período entre a assinatura deste Contrato e a Data de Fechamento (conforme definido abaixo), a **VENDEDORA** deverá, no limite do Estatuto Social e dos Acordos de Acionistas aplicáveis à **SOCIEDADE**, e sempre no melhor interesse da **SOCIEDADE**, conduzir e fazer com que a **SOCIEDADE** conduza seus negócios em seu curso normal, de acordo com a prática anterior.

**3.7.** Durante o período entre a data de assinatura deste Contrato e a Data de Fechamento, a **VENDEDORA** envidará seus melhores esforços para que a **COMPRADORA** tenha acesso, de forma razoável, no prazo de 48 (quarenta e oito horas) a contar da solicitação e na medida permitida pela lei, pelo seu Estatuto Social e Acordos de Acionistas aplicáveis à **SOCIEDADE**, aos documentos, administração, sistemas de TI, rede e servidores da **SOCIEDADE** para o exclusivo propósito de acompanhamento das obrigações da cláusula acima.

#### **4. FECHAMENTO**

**4.1.** O Fechamento, em que ocorrerá a consumação da Operação, bem como

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

a prática, pelas Partes dos atos listados na Cláusula 4.2 abaixo, ("**Fechamento**") ocorrerá em até 30 (trinta) dias a contar do cumprimento e/ou renúncia por ambas as Partes de todas as Condições Suspensivas elencadas no item 3.1 acima ("**Data de Fechamento**").

**4.2.** Na Data de Fechamento, as Partes deverão realizar os seguintes atos:

- (i) Pagamento pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA**, por meio da reversão dos fundos depositados na Conta Escrow, da Parcela Fixa, mediante depósito em conta judicial, nos autos da RJ-UTCPAr, ou na Conta de Pagamentos Prioritários, conforme cláusula 6.4 do Plano de Recuperação Judicial, neste caso, desde que devidamente autorizado pelo Juízo da RJ-UTCPAr;
- (ii) A **VENDEDORA** transferirá as Ações à **COMPRADORA**, mediante a assinatura de termo de transferência no Livro de Transferência de Ações Nominativas da **SOCIEDADE**; e (b) a diretoria da **SOCIEDADE** formalizará a titularidade da **COMPRADORA** sobre as Ações no Livro de Registro de Ações Nominativas da **SOCIEDADE**.
- (iii) Entrega, por uma Parte à outra, do Certificado de Fechamento, indicando o cumprimento das Condições Suspensivas, conforme aplicável; e
- (iv) Assinar todos os documentos, registros e outros instrumentos, e celebrar ou tomar todas as demais medidas ou atos, que sejam necessários ou convenientes para a consumação da Operação e a implementação das transações contempladas neste Contrato.

## **5. PREÇO DE COMPRA**

**5.1. Preço das Ações:** O preço das Ações será composto por uma parcela fixa, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("**Parcela Fixa**") e uma parcela variável. A parcela variável será calculada e paga, conforme um dos critérios descritos abaixo, que será considerada, para todos os fins e efeitos de direito, como ajuste positivo da Parcela Fixa ("**Parcela Variável**", em conjunto com a Parcela Fixa, "**Preço das Ações**").

a) Valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor auferido pela **ABVSA**, caso sejam instauradas as arbitragens decorrentes dos Processos Judiciais e/ou dos Pleitos, nos termos do Compromisso Arbitral ("**Arbitragens**"), e, ainda, de *eventuais outras controvérsias cujo fato gerador sejam anteriores à assinatura do presente Contrato*, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da Data de Fechamento ("**Data de Vencimento de Instauração das Arbitragens**"); ou

b) Caso as Arbitragens não sejam instauradas até a Data de Vencimento de Instauração das Arbitragens (item "a" acima), a **COMPRADORA** deverá pagar à **VENDEDORA** o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor dos pedidos

da **ABVSA** nos Processos Judiciais e nos Pleitos, devidamente atualizados pela tabela judicial aplicável, em até 10 (dez) dias corridos da Data de Vencimento de Instauração das Arbitragens; ou

c) Caso o Compromisso Arbitral perca a eficácia até a Data de Vencimento de Instauração das Arbitragens, a **COMPRADORA** deverá pagar à **VENDEDORA** o equivalente a 30% (trinta por cento) do valor auferido pela **ABVSA** no resultado dos Processos Judiciais, bem como dos Pleitos.

**5.1.1.** A Parcela Variável será sempre calculada considerando a participação acionária da **VENDEDORA** na **SOCIEDADE**, caso não alienasse as Ações à **COMPRADORA**, e a que a **VENDEDORA** faria jus.

**5.1.2.** A **COMPRADORA**, desde já, concorda e autoriza a **VENDEDORA** a requerer junto ao Tribunal Arbitral ou ao juízo competente (inclusive em caso de processo administrativo) que o pagamento de seu quinhão, caso exista êxito nos Processos Judiciais e/ou nos Pleitos, seja feito diretamente em conta corrente de sua titularidade.

**5.2.** Os pagamentos devidos pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** nos termos deste **Contrato** serão efetuadas mediante depósito judicial nos autos da RJ-UTCPar ou na Conta de Pagamentos Prioritários, conforme cláusula 6.4 do Plano de Recuperação Judicial, neste caso se autorizado pelo Juízo da RJ-UTCPar ou, caso finda a RJ-UTCPar, mediante depósito em conta da **VENDEDORA**, a ser indicada oportunamente e por escrito.

**5.3.** Os valores da **Parcela Variável** descrita nos itens "a" ou "c" da Cláusula 5.1, acima, conforme aplicável, serão pagos no prazo máximo de 03 (três dias) úteis a contar do recebimento da quantia pela **ABVSA** e somente será devido à medida em que forem ocorrendo o recebimento dos valores pela **ABVSA** nos autos das Arbitragens e/ou Processos Judiciais e/ou Pleitos.

**5.4.** A **COMPRADORA** envidará seus melhores esforços para que as quantias referentes à Parcela Variável sejam efetivamente pagas nos termos da decisão judicial, administrativa e/ou arbitral aplicável, responsabilizando-se pelos atos praticados nos Processos Judiciais e nos Pleitos, indenizando a **VENDEDORA** de qualquer ato ou fato que prejudique, impossibilite ou atrase o recebimento da Parcela Variável.

**5.5.** O atraso no pagamento de qualquer valor devido nos termos da Cláusula 5.1 deste Contrato sujeitará a **COMPRADORA** ao pagamento de multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês, calculada *pro rata temporis*, e correção monetária pelo IPC/FIPE.

**5.6.** **Conta Escrow (Conta de Custódia)**. A **VENDEDORA** se obriga a constituir uma

Conta Escrow, tendo a **VENDEDORA** como única beneficiária, em instituição financeira no Brasil de primeira linha, para o depósito do valor da Parcela Fixa, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da assinatura deste Contrato. Todos os custos para a abertura e manutenção da Conta Escrow serão exclusivamente arcados pela **VENDEDORA** ("**Conta Escrow**").

**5.6.1.** Os valores retidos na Conta Escrow serão investidos pelo banco em títulos de renda fixa ou investimentos similares de renda fixa, à escolha da **VENDEDORA**, e os juros remuneratórios serão de sua titularidade desde que ocorra o Fechamento nos termos da Cláusula 4 acima. Além dos juros e correção monetária pelo IGP-M divulgado pela FGV, nenhuma outra atualização monetária será devida pela **COMPRADORA**.

**5.6.2.** Caso não haja o Fechamento descrito na Cláusula 4 acima, o valor depositado na *Conta Escrow*, bem como a integralidade dos juros e correção reverterão à **COMPRADORA**.

**5.6.3.** Os valores retidos na Conta Escrow só serão liberados pelo banco depositário para a **VENDEDORA** mediante o cumprimento e/ou renúncia por ambas as Partes de todas as Condições Suspensivas, na Data de Fechamento.

## **6. DIVIDENDOS**

**6.1.** As Partes concordam que os dividendos relativos ao exercício de 2020 (1º de janeiro a 31 de dezembro de 2020) acrescidos da conta de dividendos/lucros acumulados poderão ser parcialmente distribuídos e pagos à **VENDEDORA**, proporcionalmente à representatividade das Ações no capital social da **SOCIEDADE**, descontados/ compensados os eventuais prejuízos acumulados, considerando como data base a Data de Fechamento descrito na cláusula 4.1 acima. Os dividendos/lucros relativos a período posterior à data de Fechamento pertencerão à **COMPRADORA**. Tal distribuição/pagamento para a **VENDEDORA** deverá ocorrer até o prazo máximo 30.04.2021.

## **7. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA VENDEDORA**

**7.1.** A **VENDEDORA** reconhece que o princípio da boa-fé é fundamental para o objetivo do presente Contrato e, portanto, declaram e garantem que:

**7.1.1.** A **SOCIEDADE** está devidamente constituída e validamente existente.

**7.1.2.** A **VENDEDORA** é a proprietária legal das Ações, devidamente registradas no livro de registro e transferência de ações e sem qualquer ônus ou gravame, exceto os Gravames.

**7.1.3.** A **VENDEDORA** declara e garante que, nesta data, a sua participação acionária na **SOCIEDADE** constitui o percentual de 48,12% (quarenta e oito, vírgula

doze por cento) das ações representativas do capital social total da **SOCIEDADE** e tal percentual, na presente data, reflete exatamente os números e valores descritos no livro de registro e transferência de ações da **SOCIEDADE**.

7.1.4. A **VENDEDORA** declara para os devidos fins de direito que, conforme indicado no item "ii" dos Considerandos, nesta data, detém o equivalente a 48,12% (quarenta e oito, vírgula doze por cento) das ações representativas do capital social total da **SOCIEDADE**, e em decorrência do processo de diluição da **VENDEDORA** na **SOCIEDADE**, sua participação poderá ser reduzida para até 34,42% (trinta e quatro vírgula quarenta e dois por cento) do capital social total da **SOCIEDADE** até a Data do Fechamento. A **VENDEDORA** declara, ainda, que as Ações representam e representarão a integralidade de sua participação acionária na **SOCIEDADE**, sendo que, após o Fechamento, não será detentora de nenhuma participação na **SOCIEDADE**.

7.1.5. A **VENDEDORA**, neste ato representada pelos seus diretores devidamente eleitos e com mandato vigente, tem o poder e a autoridade plena para celebrar este Contrato e os documentos relacionados, bem como de cumprir as suas obrigações e concluir as transações estabelecidas no presente Contrato, uma vez cumpridas as Condições Suspensivas.

7.1.6. Nenhuma outra ação ou providência da **VENDEDORA**, exceto as autorizações e anuências descritas nas Condições Suspensivas, é necessária para autorizar a formalização e a execução do presente Contrato e documentos relacionados, especialmente a efetiva transferência das Ações.

7.1.7. A **SOCIEDADE** e a **VENDEDORA** (i) não descumprem leis brasileiras de anticorrupção, especialmente a Lei nº 12.846/2.013 e o Código Penal Brasileiro, regulamentação em matéria de fraude, legislação sobre suborno ou similares e são contra corrupção em todas as formas, incluindo extorsão e propina; (ii) têm políticas anticorrupção, instruções e iniciativas para evitar a corrupção e têm procedimentos disciplinares para violações dos procedimentos anticorrupção da **SOCIEDADE** por seus colaboradores; (iii) combatem o risco de corrupção quando fazendo negócios; (iv) os procedimentos internos da **SOCIEDADE** estão em linha com seu compromisso anticorrupção, (v) colaboradores foram treinados para evitar e lidar com corrupção e subornos, incluindo o pagamento de presentes, (vi) a iniciativa anticorrupção da **SOCIEDADE** cobre agentes, intermediários e consultores, (vii) monitoram o cumprimento de seus procedimentos anticorrupção, (viii) as políticas contábeis da **SOCIEDADE** são claras, documentadas e transparentes.

7.1.8. A **SOCIEDADE** e a **VENDEDORA** (i) apoiam e respeitam a proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente; (ii) protegem os trabalhadores do assédio no local de trabalho, incluindo assédio físico, verbal, sexual ou psicológico, abuso e ameaças; (iii) reconhecem os direitos dos trabalhadores da **SOCIEDADE** à liberdade de associação e de negociação coletiva; (iv) tomam todas as medidas necessárias para assegurar que a **SOCIEDADE** não participe em qualquer forma de

trabalho forçado ou de servidão e cumpre com as normas de idade mínima; e (v) cumprem com a legislação trabalhista e ambiental aplicável.

**7.1.9.** Exceto em relação aos honorários de seus próprios advogados, consultores e demais assessores, que serão pagos exclusivamente pela **VENDEDORA**, nem a **SOCIEDADE** nem a **VENDEDORA** contrataram qualquer corretor, agente, banco de investimento, assessor financeiro, jurídico ou profissional similar, para os quais deva comissões ou remunerações de intermediação na Operação aqui contemplada e que caso venha a ser cobrada da **COMPRADORA** ou **SOCIEDADE**, a **VENDEDORA** será a única responsável pelo pagamento.

**7.1.10.** Nem a celebração do presente Contrato pela **VENDEDORA**, nem o cumprimento de qualquer de suas cláusulas, nem a implementação das transações aqui previstas:

(i) *exceto pelos documentos listados no Anexo 7.1.10 (i), violará ou de qualquer outra forma constituirá ou dará origem ao vencimento antecipado de qualquer obrigação, ou infração, ou a qualquer sanção, ao abrigo de qualquer contrato, acordo ou outra obrigação ou instrumento do qual a VENDEDORA e/ou a SOCIEDADE são partes, ou que pode impor uma obrigação para a SOCIEDADE;*

(ii) *exceto pelos documentos listados no Anexo 7.1.10 (ii), violará ou conflitará com qualquer lei, decreto, norma, regulamento, licença ou permissão, julgamento ou ordem de qualquer tribunal ou outra autoridade governamental ou reguladora a que a VENDEDORA e/ou a SOCIEDADE ou seus respectivos ativos estão sujeitos; ou*

(iii) *necessitará qualquer consentimento, aprovação ou autorização, notificação, arquivamento ou registro junto a qualquer tribunal ou autoridade governamental ou reguladora, exceto o juízo da RJ-UTCPAr, ANAC, e as autarquias, instituições e jurisdições descritas nas Condições Suspensivas*

## **8. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA COMPRADORA**

**8.1.** A **COMPRADORA** reconhece que o princípio da boa-fé é fundamental para o objetivo do presente Contrato, e, portanto, declara e garante que:

**8.1.1.** Tem o poder e a autoridade plena para celebrar este Contrato e os documentos relacionados, bem como de cumprir as suas obrigações e concluir as transações estabelecidas no presente Contrato.

**8.1.2.** Nenhuma outra ação da **COMPRADORA** é necessária para autorizar a formalização e a celebração do presente Contrato e documentos relacionados, exceto aquelas descritas nas Condições Suspensivas acima.

**8.1.3.** A **COMPRADORA** possui capacidade econômico-financeira para cumprir as obrigações previstas no presente Contrato, no Contrato de Concessão e nos

Contratos de Financiamento, e possuirá, na Data de Fechamento, e sempre que necessário nos termos deste Contrato, recursos financeiros suficientes e disponíveis para pagar o Preço das Ações, e para cumprir com as demais obrigações previstas neste Contrato e no Contrato de Concessão e nos Contratos de Financiamento. Todos os recursos financeiros utilizados pela **COMPRADORA** têm origem lícita. Nenhuma obrigação assumida pela **COMPRADORA** neste Contrato caracteriza fraude contra credores, fraude à execução ou autorizará os credores da **COMPRADORA** a pleitear a ineficácia e/ou invalidade da Operação prevista neste Contrato.

**8.1.4.** A **COMPRADORA** possui e possuirá na Data de Fechamento capacidade técnica e operacional para a gestão aeroportuária, seja própria, ou através de parcerias com empresas de notória expertise

**8.1.5.** A **COMPRADORA** teve amplo acesso às informações/documentos relativos à **SOCIEDADE**, à **ABVSA** e à **VESA**, incluindo informações relacionadas à RJ-ABSA-ABVSA-VESA para fins de auditoria conduzida pela **COMPRADORA** para a celebração do presente Contrato e implementação da Operação.

**8.1.6.** A **COMPRADORA** cumprirá, na Data de Fechamento, todos os requisitos, condições e exigências previstas em legislação e/ou formuladas pela **ANAC** para a qualificação da **COMPRADORA** como nova acionista indireta da **ABVSA**;

**8.1.7.** A **COMPRADORA** (i) não descumpra leis anticorrupção, incluindo, mas não se limitando às leis brasileiras, especialmente a Lei nº 12.846/2013 e o Código Penal Brasileiro, regulamentação em matéria de fraude, legislação sobre suborno ou similares e são contra corrupção em todas as formas, incluindo extorsão e propina; (ii) tem políticas anticorrupção, instruções e iniciativas para evitar a corrupção e tem procedimentos disciplinares para violações dos procedimentos anticorrupção da **COMPRADORA** por seus colaboradores; (iii) combatem o risco de corrupção quando fazendo negócios; (iv) os procedimentos internos da **COMPRADORA** estão em linha com seu compromisso anticorrupção, (v) colaboradores foram treinados para evitar e lidar com corrupção e subornos, incluindo o pagamento de presentes, (vi) a iniciativa anticorrupção da **COMPRADORA** cobre agentes, intermediários e consultores, (vii) monitoram o cumprimento de seus procedimentos anticorrupção, (viii) as políticas contábeis da **COMPRADORA** são claras, documentadas e transparentes.

**8.1.8.** A **COMPRADORA** (i) apoia e respeita a proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente; (ii) protege os trabalhadores do assédio no local de trabalho, incluindo assédio físico, verbal, sexual ou psicológico, abuso e ameaças; (iii) envolvem-se com as comunidades locais sobre os impactos de suas operações sobre os direitos humanos; (iv) reconhecem os direitos dos trabalhadores da **COMPRADORA** à liberdade de associação e de negociação coletiva; (v) tomam todas as medidas necessárias para assegurar que a **COMPRADORA** não participe em qualquer forma de trabalho forçado ou de servidão e cumpre com as normas



de idade mínima; (vi) baseiam decisões do contratação em critérios relevantes e objetivos para não discriminação; (vii) asseguram que a semana de trabalho é limitada a 48 horas, que as horas extras são pouco frequentes e limitadas e que os trabalhadores recebem pausas e períodos de repouso razoáveis; (viii) desenvolvem boas práticas de governança corporativa; (ix) Apoiam uma abordagem preventiva dos desafios ambientais e tomam iniciativas para promover maior responsabilidade ambiental; (x) incentivam o desenvolvimento e a difusão de tecnologias respeitadoras do meio ambiente.

**8.1.9.** Nem a celebração do presente Contrato pela **COMPRADORA**, nem o cumprimento pela **COMPRADORA** de qualquer de suas Cláusulas, nem a implementação das transações previstas no presente acordo:

(i) violará ou conflitará com qualquer lei, decreto, norma, regulamento, licença ou permissão, julgamento ou ordem de qualquer tribunal ou outra autoridade governamental ou reguladora a que a **COMPRADORA** esteja sujeita; e

(ii) necessitará qualquer consentimento, aprovação ou autorização, notificação, arquivamento ou registro junto a qualquer pessoa, entidade, tribunal ou autoridade governamental ou reguladora, exceto as autarquias, instituições e jurisdições descritas na Cláusula de Condições Suspensivas.

## **9. NÃO CONCORRÊNCIA E NÃO ALICIAMENTO**

**9.1.** A **VENDEDORA** poderá continuar suas atividades profissionais fora da **SOCIEDADE** desde que as seguintes regras sejam observadas:

(i) Todos os conhecimentos técnicos, estratégicos, específicos e financeiros da **SOCIEDADE** sejam mantidos como confidenciais e não sejam divulgados aos concorrentes nem utilizados pela **VENDEDORA** para assumir qualquer vantagem comercial, técnica ou profissional sobre a **SOCIEDADE** durante o período de 6 (seis) meses a contar da presente data;

**9.2.** Durante o mesmo período e sujeito à multa de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a **VENDEDORA** não deve, direta ou indiretamente, contratar ou incentivar a saída de empregados ou gestores da **SOCIEDADE** observando, no entanto, que esta proibição não engloba qualquer contato ou tentativa de atração profissional no âmbito de um anúncio geral ao público que não se destine especificamente aos empregados ou gestores da **SOCIEDADE**.

**9.3.** A compensação pelo período de não concorrência da **VENDEDORA** já está incluída no valor recebido por ela a título de Preço das Ações.

## **10. CONFIDENCIALIDADE**

**10.1.** As Partes reconhecem que este Contrato deverá ser apresentado ao juízo da

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA.

RJ-UTCPAr, para que os seus credores e o seu administrador judicial tenham ciência do seu interior teor.

## 11. CONTINGÊNCIAS

11.1. O Preço das Ações foi acordado entre as Partes e aceito pela **COMPRADORA**, à qual foi disponibilizado acesso a informações e documentos de diversas naturezas com relação à **SOCIEDADE, ABVSA e VESA** por meio de Data Room, assumindo, portanto, a **COMPRADORA**, a partir da Data de Fechamento, toda e qualquer contingência, passivo ou obrigação relacionada à **SOCIEDADE, ABVSA e VESA**, exceto conforme definido neste Contrato na Cláusula 11.2.

11.2. Caso após a Data de Fechamento deste Contrato a **COMPRADORA** identifique quaisquer dos itens descritos abaixo, a **COMPRADORA** será indenizada pelas Perdas incorridas ou sofridas resultantes ou relacionadas exclusivamente a ("**Contingência da VENDEDORA**");

(i) *qualquer violação ou falsidade de qualquer declaração ou garantia prestada pela VENDEDORA na Cláusula 7.1.*

11.3. Caso após a Data de Fechamento deste Contrato a **VENDEDORA** identifique quaisquer dos itens descritos abaixo, a **VENDEDORA** será indenizada pelas Perdas incorridas ou sofridas resultantes ou relacionadas exclusivamente ("**Contingência da COMPRADORA**");

(i) *qualquer violação ou falsidade de qualquer declaração ou garantia prestada pela COMPRADORA na Cláusula 8.1; ou*

(ii) *qualquer descumprimento de uma ou mais obrigações previstas neste Contrato.*

11.4. Qualquer notificação de Perda deverá ser feita por uma Parte à outra em até 30 (trinta) dias da materialização da Perda por meio de notificação da Parte aplicável especificando o fato, a documentação relacionada, o valor e a justificação para tanto. A Perda deve ser indenizada no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação nesse sentido pela Parte indenizadora.

11.5. A ausência, total ou parcial, de pagamento da Perda aqui prevista sujeitará a **VENDEDORA** ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre a quantia não paga, apurado pro-rata desde a data da Notificação até a data do efetivo pagamento.

11.6. A responsabilidade da **VENDEDORA** de indenizar a **COMPRADORA**, nos termos deste Contrato, apenas se tornará exigível se e quando o valor total das Perdas exceder o montante não indenizável correspondente a 2% (dois por cento) do Preço das Ações.

11.7. Em nenhuma hipótese a **VENDEDORA** estará obrigada a indenizar por Perdas em valor superior a 5% (cinco por cento) da Parcela Fixa.

11.8. O valor de indenização de qualquer Perda será reduzido pelo seguinte: (i) quaisquer indenizações de seguro efetivamente pagas às Partes Indenizáveis da **COMPRADORA** relativamente à respectiva Perda; (ii) indenizações, contribuições ou outros pagamentos similares efetivamente pagos às Partes Indenizáveis da **COMPRADORA** por terceiros em virtude de tal Perda; (iii) qualquer benefício fiscal que resulte da respectiva Perda; e (iv) compensações decorrentes de reequilíbrio econômico do Contrato de Concessão deferido pelo Poder Concedente.

11.9. As Partes concordam em envidar seus melhores esforços, mediante ocorrência de uma Perda para mitigar, de boa fé e até o limite possível, a chance de materialização efetiva de qualquer Perda e indenizações aqui previstas, inclusive se abstendo de praticar qualquer ato que resulte na ocorrência de uma Perda.

11.10. As obrigações de indenizar das Partes permanecerão válidas e exequíveis pelo prazo total de 2 (dois) anos a contar da assinatura deste Contrato.

## 12. TRIBUTOS NO PREÇO DE COMPRA

12.1. A **VENDEDORA** ficará inteiramente responsável, na forma da lei, por todos os tributos, incluindo, mas não se limitando ao imposto de renda sobre ganho de capital (se aplicável), que recaiam sobre a venda das Ações deliberada neste Contrato, de acordo com a legislação aplicável. As Partes comprometem-se a cooperar umas com as outras na preparação tempestiva de todas as declarações tributárias e regulamentares pertinentes.

12.2. Se a **COMPRADORA** for considerada pelas autoridades fiscais como corresponsável a qualquer título pelo recolhimento de qualquer tributo em nome da **VENDEDORA**, decorrente deste Contrato deverá ela, solidariamente, manter a **COMPRADORA** indene contra toda e qualquer Perda na forma deste Contrato.

## 13. NOTIFICAÇÕES

13.1. Todas as notificações e comunicações relacionadas a este Contrato deverão ser feitas por escrito, por carta, e-mail ou outro meio que possua prova de recebimento, nos endereços indicados abaixo ou no preâmbulo, aos cuidados das pessoas indicadas abaixo, ou de acordo com outra forma especificada por uma parte à outra por escrito (a "Notificação"):

Se para a **COMPRADORA**:

<p>A/C: <b>Christophe Eric Max Maillol</b>. Rua Uirapuru, nº 42, Parque Cafezais VI, ITUPEVA/SP - CEP: 13295-000</p>	<p><b>BRBA Sociedade de Advogados</b> Avenida Faria Lima, 2954, cjto 63. São Paulo/SP – CEP: 01451-000</p>
--	--

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

Email: <a href="mailto:maillol.ch@brasilinvestairport.com">maillol.ch@brasilinvestairport.com</a>	Tel: 11 3078-0500 Email: <a href="mailto:guilherme.ablas@brba.adv.br">guilherme.ablas@brba.adv.br</a>
---	--

Se para a SOCIEDADE:

A/C: <b>Gustavo Müssnich</b> Endereço: Rodovia Santos Dumont, Km 66, ABV-P ADM1-A Telefone: (19) 3725-5002 E-mail: <a href="mailto:gustavo.mussnich@viracopos.com">gustavo.mussnich@viracopos.com</a>
--

Se para VENDEDORA

UTC Participações S.A. A/C: <b>Cesar de Alencar Leme de Almeida</b> Endereço: Avenida São Gabriel nº 301, CEP 01435-001, Jardim Paulista, São Paulo/SP Telefone: (11) 3124-1200 E-mail: <a href="mailto:cesar.almeida@utc.com.br">cesar.almeida@utc.com.br</a>	UTC Participações S.A. A/C: <b>Luciano Barbosa Theodoro</b> Endereço: Avenida São Gabriel nº 301, CEP 01435-001, Jardim Paulista, São Paulo/SP Telefone: (11) 3124-1200 E-mail: <a href="mailto:luciano.theodoro@utc.com.br">luciano.theodoro@utc.com.br</a>
--	--

**13.2.** Todas as Notificações entregues de acordo com a acima deverão ser consideradas entregues na data de seu recebimento pelo destinatário no seu endereço acima indicado, exceto em caso de notificações por carta com aviso de recebimento que forem recebidas após o final do horário comercial, que deverão ser consideradas como entregues no dia útil imediatamente posterior.

**13.3.** Caso qualquer Parte mude qualquer informação dos seus dados de contato descritos acima, deverá informar por escrito as demais Partes dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias.

#### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**14.1. Contratos Conflitantes.** Na hipótese de qualquer conflito entre as disposições deste Contrato e outros firmados entre as algumas ou todas as Partes, as disposições deste Acordo deverão prevalecer até o limite permitido pela legislação aplicável.

**14.2. Sucessores e Cessionários.** Este Contrato deverá ser vinculante e oponível às Partes, seus respectivos sucessores e cessionários. Nenhuma Parte poderá ceder este Contrato ou quaisquer direitos ou obrigações decorrentes, sem a prévia aprovação por escrito das outras Partes.

**14.3. Validade das Disposições.** O presente Contrato somente será válido e vigente se assinado por todas as Partes. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato ou a aplicação dessas disposições for considerada inválida, ilegal ou inexecutável, por qualquer motivo, a validade, a legalidade e a exequibilidade de qualquer disposição remanescente, sob quaisquer aspectos, não deverá ser afetada, a menos que tal disposição considerada inválida, ilegal ou inexecutável

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

afete substancialmente as disposições remanescentes. Adicionalmente, na extensão que tal disposição for considerada inválida, ilegal ou inexecutável, conforme previsto acima, as Partes deverão emendar seus melhores esforços para acordar uma alternativa válida, legal e executável que alcance o mesmo resultado que teria sido alcançado pela cláusula que foi considerada inválida, ilegal ou inexecutável.

**14.4. Renúncia; Aditamento; Prazo.** (a) Nenhuma disposição deste Contrato poderá ser renunciada, exceto se por meio de instrumento celebrado por escrito pela Parte contra a qual a renúncia tiver efeitos. O atraso ou tolerância de qualquer das Partes em relação ao presente Contrato não deverá ser interpretada como renúncia ou novação de nenhum dos seus termos e não deverá afetar o presente Contrato, nem os direitos e obrigações das Partes nele previstos, a não ser nos estritos termos da tolerância concedida. (b) Nenhuma disposição deste Contrato poderá ser aditada ou de outra forma modificada, salvo se por meio de instrumento celebrado por escrito por todas as Partes. (c) Este Contrato será considerado válido e eficaz a contar da data de assinatura e permanecerá em vigor até a conclusão das obrigações aqui previstas. As disposições sobre Não Concorrência deverão permanecer válidas por 5 (cinco) anos.

**14.5. Acordo Integral.** Este Contrato constitui o acordo integral entre as Partes com relação ao seu objeto e substitui todos os acordos e entendimentos anteriores e contemporâneos, orais ou escritos.

**14.6. Despesas.** Todas as despesas, custos, taxas e encargos em conexão com a Operação, inclusive, mas não limitado aos serviços de assessoria, devem ser suportados pela Parte que solicitou as respectivas despesas, custos, taxas e encargos, a menos que seja expressamente previsto em contrário no Contrato. As taxas ordinárias de Junta Comercial e publicações societárias serão arcadas pela **COMPRADORA**, desde que ocorridas após a Data do Fechamento.

**14.7. Notificação ao CADE.** As Partes expressamente concordam que a **VENDEDORA** e a **COMPRADORA** deverão submeter, em conjunto, em até 30 (trinta) dias úteis contados desta data ou outro prazo acordo entre as Partes, a Operação à análise do CADE, para fins de obtenção da aprovação do CADE, caso exigida nos termos da lei, sendo certo que o resultado de tal submissão não deverá sujeitar qualquer das Partes a qualquer responsabilidade ou obrigação de indenizar umas às outras.

**14.8. Não Aprovação.** Caso o CADE decida que a Operação não pode ser implementada, nem mesmo com ajustes e restrições, a Operação deverá ser encerrada e este Contrato deverá ser automaticamente resolvido.

**14.9. Implementação.** Cada uma das Partes se compromete a assinar, a qualquer momento, todos os outros documentos e instrumentos necessários para a implementação da Operação, se solicitado da boa-fé pela outra Parte.

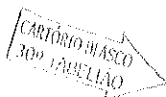
**14.10. Lei Aplicável.** Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras, e o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas estão sujeitos a execução específica de acordo com a lei.

**14.11. Execução Específica.** Para fins de execução específica, as Partes confirmam que este Contrato constitui um título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 784, III do Código de Processo Civil Brasileiro.

**14.12. Foro.** As Partes acordam que quaisquer disputas advindas ou relacionadas ao presente Contrato e às obrigações aqui contempladas deverão ser resolvidas no Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

As Partes celebram o presente Contrato em 3 (três) vias de igual forma e conteúdo, para o mesmo fim e na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 14 de outubro de 2020.



*[Handwritten signature]*

**BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA.**

Christophe Eric Max Maillol e Jorge Henrique Amaral de Castro,

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Cesar De Alencar Leme de Almeida e Luciano Barbosa Theodoro

E, como interveniente anuente:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

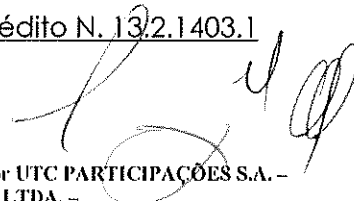
**AEROPORTOS BRASIL S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Gustavo Müssnich e Luciano Barbosa Theodoro

**Testemunhas:**

\_\_\_\_\_  
 NOME:  
 RG:  
 CPF:

\_\_\_\_\_  
 NOME:  
 RG:  
 CPF:

ANEXO ICONTRATOS DE FINANCIAMENTO E BANCOS CREDORES1 - EMPRÉSTIMOS DE LONGO PRAZO1.1. Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes dos Contratos de Arrecadação e Outras AvençasPARTES:CEDENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.BANCOS ARRECADADORES: Banco Santander (Brasil) S.A.; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.;CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.2. Contrato de Cessão Fiduciária de Receitas, Administração de Contas, Constituição de Garantia e Outras AvençasPARTES:CEDENTES: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;BANCO OPERADOR: Banco Citibank S.A.DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.3. Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras AvençasPARTES:Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.4. Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito N. 13/2.1403.1

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 30 de janeiro de 2014

1.5. Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050003588700

PARTES:

Banco Itaú BBA S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 30 de janeiro de 2014

1.6. Contrato de Suporte de Acionistas e Outras Avenças

PARTES:

ACIONISTAS: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO;

OUTROS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 2014

1.7.1 Instrumento particular de escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, em quatro séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, da Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

PARTES:

EMISSIONA: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS DEBENTURISTAS:

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;



INTERVENIENTES ANUENTES: TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 21 de janeiro de 2014

1.7,2 Primeiro aditamento ao instrumento particular de escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, em quatro séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, da Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

PARTES:

EMISSORA: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS DEBENTURISTAS: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

INTERVENIENTES ANUENTES: TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 06 de fevereiro de 2014

1.8. Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.;

INTERVENIENTE: Viracopos Estacionamento S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 2014

1.9. Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 05 de fevereiro de 2014

2 – EMPRÉSTIMO SUPLEMENTAR

2.1. 1º Aditamento e Consolidação do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes dos Contratos de Arrecadação e Outras Avenças

PARTES:

CEDENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;  
BANCOS ARRECADADORES: Banco Santander (Brasil) S.A.; Itaú Unibanco S.A.;  
Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.;  
CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.2. 1º Aditamento e Consolidação do Contrato de Cessão Fiduciária de Receitas, Administração de Contas, Constituição de Garantia e Outras Avenças

PARTES:

CEDENTES: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;  
Aeroportos Brasil S.A.;  
CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;  
BANCO OPERADOR: Banco Citibank S.A.

Celebrado em 20 de abril de 2015

2.3. 1º Aditamento e Consolidação ao Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.4. 1º Aditamento ao Contrato de Financiamento Mediante abertura de Crédito N. 13.2.1403.1

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.5. 1º Aditamento ao Contrato de Suporte de Acionistas e Outras Avenças

PARTES:

ACIONISTAS: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO;

OUTROS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.6. Aditivo n. 1 e Consolidação ao Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.;

INTERVENIENTE: Viracopos Estacionamento S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.7. Aditivo n. 1 e Consolidação ao Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.8. Aditivo nº 1 ao Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050003588700

PARTES:

Itaú Unibanco S.A. (sucessora do Banco Itaú BBA S.A.); Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.9. Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito N. 15.2.0036.1

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de Abril de 2015

2.10. Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050004137300

PARTES:

BANCOS REPASSADORES: Banco do Brasil S.A.; Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;

SEM CLASSIFICAÇÃO: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.;

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

INTERVENIENTE ANUENTE: BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

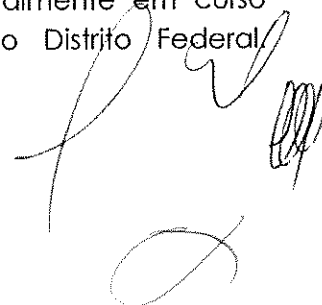
**ANEXO II**  
**PROCESSOS JUDICIAIS**

(i) Controvérsia acerca do pedido de revisão extraordinária do Contrato de Concessão referido como "Pleito de Teca-Teca", objeto do processo nº 0065452-15.2016.4.01.3400, atualmente em curso perante a 20ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal;

(ii) Controvérsias acerca dos pedidos de revisão extraordinária do Contrato de Concessão referidos como (a) "Pleito de Terminal de Cargas Vivas", (b) "Pleito de Carros Contraincêndio", (c) "Pleito de Perdimento", (d) "Pleito de Não Desapropriação" e (e) "Pleito de Caso Fortuito", objeto do processo nº 1027510-58.2018.4.01.3400, atualmente em curso perante a 17ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal;

(iii) Controvérsia acerca da obrigação prevista na cláusula 3.2.15 do Contrato de Concessão, objeto do processo nº 1022693-14.2019.4.01.3400, atualmente em curso perante a 17ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal; e

(iv) Controvérsia acerca das multas fixas e variáveis aplicadas pela ANAC contra a Concessionária relativamente às infraestruturas da Fase I-B do Contrato de Concessão, objeto, respectivamente, dos processos nº 1007242-80.2018.4.01.3400 e 1019909-64.2019.4.01.3400, ambos atualmente em curso perante a 13ª Vara Federal da Seção Judiciária do Distrito Federal.



## ANEXO 7.1.10 (I)

## CONTRATOS QUE PRECISAM DE ANUÊNCIA/COMUNICAÇÃO PRÉVIA

1 - EMPRÉSTIMOS DE LONGO PRAZO1.1. Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes dos Contratos de Arrecadação e Outras AvençasPARTES:CEDENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.BANCOS ARRECADADORES: Banco Santander (Brasil) S.A.; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.;CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.2. Contrato de Cessão Fiduciária de Receitas, Administração de Contas, Constituição de Garantia e Outras AvençasPARTES:CEDENTES: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;BANCO OPERADOR: Banco Citibank S.A.DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.3. Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras AvençasPARTES:Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 20141.4. Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito N. 13.2.1403.1

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 30 de janeiro de 2014

1.5. Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050003588700

PARTES:

Banco Itaú BBA S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 30 de janeiro de 2014

1.6. Contrato de Suporte de Acionistas e Outras Avenças

PARTES:

ACIONISTAS: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO;

OUTROS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 2014

1.7.1 Instrumento particular de escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, em quatro séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, da Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

PARTES:

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

EMISSORA: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.  
AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS DEBENTURISTAS:  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;  
INTERVENIENTES ANUENTES: TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC  
Participações S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 21 de janeiro de 2014

1.7.2 Primeiro aditamento ao instrumento particular de escritura da 1ª (primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, a ser convolada em espécie com garantia real, em quatro séries, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, em regime de melhores esforços, da Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

PARTES:

EMISSORA: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.  
AGENTE FIDUCIÁRIO REPRESENTANTE DA COMUNHÃO DOS DEBENTURISTAS:  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;  
INTERVENIENTES ANUENTES: TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC  
Participações S.A.; Aeroportos Brasil S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 06 de fevereiro de 2014

1.8. Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.;  
INTERVENIENTE: Viracopos Estacionamento S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 10 de fevereiro de 2014

1.9. Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;  
INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –



DATA DA CELEBRAÇÃO: 05 de fevereiro de 2014

## 2 – EMPRÉSTIMO SUPLEMENTAR

2.1. 1º Aditamento e Consolidação do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Decorrentes dos Contratos de Arrecadação e Outras Avenças

PARTES:

CEDENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;  
BANCOS ARRECADADORES: Banco Santander (Brasil) S.A.; Itaú Unibanco S.A.;  
Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.;  
CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.2. 1º Aditamento e Consolidação do Contrato de Cessão Fiduciária de Receitas, Administração de Contas, Constituição de Garantia e Outras Avenças

PARTES:

CEDENTES: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;  
Aeroportos Brasil S.A.;  
CESSIONÁRIOS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;  
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;  
BANCO OPERADOR: Banco Citibank S.A.

Celebrado em 20 de abril de 2015

2.3. 1º Aditamento e Consolidação ao Contrato de Compartilhamento de Garantias e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

2.4. 1º Aditamento ao Contrato de Financiamento Mediante abertura de Crédito N. 13.2.1403.1

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.5. 1º Aditamento ao Contrato de Suporte de Acionistas e Outras Avenças

PARTES:

ACIONISTAS: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO;

OUTROS: Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.6. Aditivo n. 1 e Consolidação ao Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.; Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.;

INTERVENIENTE: Viracopos Estacionamento S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.7. Aditivo n. 1 e Consolidação ao Contrato de Penhor de Ações e Outras Avenças

PARTES:

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

Itaú Unibanco S.A.; Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; INFRAERO - Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária;

INTERVENIENTE: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.8. Aditivo nº 1 ao Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050003588700

PARTES:

Itaú Unibanco S.A. (sucessora do Banco Itaú BBA S.A.); Banco do Brasil S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

2.9. Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito N. 15.2.0036.1

PARTES:

Banco Nacional do Desenvolvimento de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES; Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; Viracopos Estacionamentos S.A.;

DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de Abril de 2015

2.10. Contrato de Abertura de Crédito para Financiamento Mediante Repasse de Recursos do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social "BNDES" N. 000050004137300

PARTES:

BANCOS REPASSADORES: Banco do Brasil S.A.; Itaú Unibanco S.A.; Banco Bradesco S.A.; BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento;

SEM CLASSIFICAÇÃO: Aeroportos Brasil – Viracopos S.A.;

INTERVENIENTES: Aeroportos Brasil S.A.; Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - INFRAERO; TPI – Triunfo Participações e Investimentos S.A.; UTC Participações S.A.; Viracopos Estacionamentos S.A.;

INTERVENIENTE ANUENTE: BES Investimento do Brasil S.A. – Banco de Investimento

Contrato de Compra e Venda de Ações – Aeroporto Brasil S.A., assinado em 16/10/2020 por UTC PARTICIPAÇÕES S.A. EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA. –

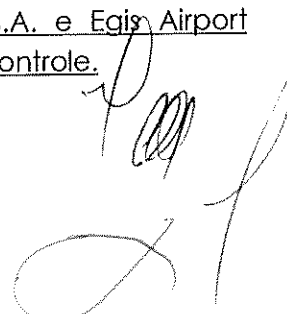
DATA DA CELEBRAÇÃO: 20 de abril de 2015

3. OUTROS

3.1. Termo de Acordo entre Aeroportos Brasil S.A., Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero e Aeroportos Brasil – Viracopos S.A. de 24.05.12,

3.2. Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A., UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012; e

3.3. Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A. e UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012 – Bloco de Controle.



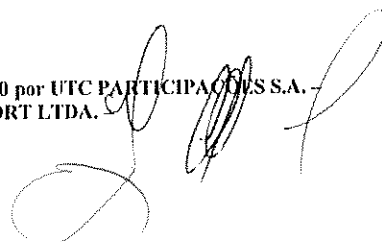
**ANEXO 7.1.10 (I)**

1. - Termo de Acordo entre Aeroportos Brasil S.A., Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária – Infraero e Aeroportos Brasil – Viracopos S.A. de 24.05.12,
2. - Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A., UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012; e
3. - Acordo de Acionistas da Aeroportos Brasil S.A. celebrado entre TPI - Triunfo Participações e Investimentos S.A. e UTC Participações S.A. e Egis Airport Operation e Aeroportos Brasil S.A. de 07.05.2012 – Bloco de Controle.



**ANEXO 7.1.10 (II)**

1. Autorização Prévia ANAC, nos termos do Contrato de Concessão
2. Recuperação Judicial nº 1069420-76.2017.8.26.0100 da UTC Participações S.A. – em recuperação judicial - 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo
3. Recuperação Judicial nº 1019551-68.2018.8.26.0114 - 8ª Vara Cível do Foro de Campinas da AEROPORTOS BRASIL S.A. - em recuperação judicial, AEROPORTOS BRASIL VIRACOPOS S.A. – em Recuperação Judicial e VIRACOPOS ESTACIONAMENTOS S.A. - em Recuperação Judicial





# Lufthansa Consulting



07 de outubro de 2020

UTC Participações S.A.  
Em recuperação judicial  
Avenida São Gabriel, 301,  
Jardim Paulista – São Paulo - SP  
Att: Mr. Ricardo Ribeiro Pessôa

## **Assessoria de longo prazo no gerenciamento da concessão e operação do Aeroporto Internacional de Viracopos (VCP)**

Prezado Sr. Pessôa,

Servimo-nos da presente para informar-lhes que a LUFTHANSA CONSULTING GMBH foi cotada formalmente pela BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA para a realização de serviços de consultoria aeroportuária, bem como para a realização de consultoria e apoio no que tange a aquisição e gestão futura do Aeroporto de Viracopos, incluindo, inclusive, serviços de implementação/apoio operacional após a assunção do controle do Aeroporto. Uma parceria forte e de longo prazo entre as duas empresas está prevista para os próximos anos.

Destacamos que as partes já acordaram as condições comerciais, inclusive valores e prazos da prestação, dependendo, para a assinatura do contrato e início da prestação de serviços, apenas, a formalização da aquisição da totalidade das ações da AEROPORTOS BRASIL VIRACOPOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“ABVSA”) e, indiretamente, da VIRACOPOS ESTACIONAMENTOS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (“VESA”), em posse da operação e ativos do aeroporto.

Estamos sempre à disposição de V. Sas. caso seja necessário qualquer esclarecimento adicional sobre a aludida parceria entre LUFTHANSA CONSULTING GMBH e BRAZIL INVEST AIRPORT LTDA.

Atenciosamente,

Hannes Müller

Lufthansa Consulting GmbH  
Diretor Administrativo

Lufthansa Consulting GmbH  
FRA ZQ, Frankfurt Airport Center 1  
Hugo-Eckener-Ring  
60546 Frankfurt/Main  
Germany

Christophe Maillol

Brazil Invest Airport LTDA  
Diretor Administrativo

Brazil Invest Airport LTDA  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2954  
Andar 4 – Jardim Paulista  
01451-000 – São Paulo  
Brasil

**ANEXO III****INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS E  
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado:

- (i) **CONSTRAN S.A. – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, nº 301, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.156.568/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Constran” ou “Cedente”, conforme o caso;
- (ii) **[qualificação Cessionário]**, doravante denominada “Cessionário”, conforme o caso;

Cedente e Cessionária doravante denominados em conjunto “Partes” ou individualmente “Parte”; e

na qualidade de Intervenientes Anuentes:

- (iii) **UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.164.892/0001-91, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 10º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTCPAr”);
- (iv) **UTC ENGENHARIA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 44.023.661/0001-08, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 1º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTC Engenharia”);
- (v) **UTC INVESTIMENTOS S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.580.266/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 5º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTC Investimentos”);
- (vi) **NITERÓI REPAROS NAVAIS LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.956.625/0001-70, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 3º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Niterói”);
- (vii) **MAPE S.A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.225.984/0001-05, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 7º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Mape”);
- (viii) **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.670.800/0001-08, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (“UTC DI”);
- (ix) **NORTEOLEUM EXPLORAÇÃO E PRODUÇÃO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 12.456.210/0001-78, com sede à Avenida Wilson



Rosado, sem número, Alto do Sumaré, Mossoró, Rio Grande do Norte, CEP 59.633-730 (“Norteoleum”);

- (x) **PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.044.407/0001-46, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (“Volga”);
- (xi) **TRANSMIX ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 60.955.465/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 6º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Transmix”);
- (xii) **COBRAZIL S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.036.195/0001-89, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 2º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Cobrazil”);
- (xiii) **COBRENA CIA DE REPAROS MARÍTIMOS E TERRESTRES LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.958.638/0001-99, com sede à Rua Monsenhor Raeder, número 273, Niterói, Rio de Janeiro, CEP 24.110-814 (“Cobrena”)

UTCPar, UTC Engenharia, UTC Investimentos, Niterói, Mape, UTC DI, Norteoleum, Volga, Transmix, Cobrazil e Cobrena e doravante denominados em conjunto como “Intervenientes Anuentes” e, quando em conjunto com a Cedente, “Grupo UTC”.

## PREÂMBULO

**CONSIDERANDO QUE** que o Cedente encontra-se em Recuperação Judicial processo nº 1069420-76.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP;

**CONSIDERANDO QUE** o Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Grupo UTC prevê a cessão dos direitos da UPI-PI como forma de pagamento aos Credores Classe I;

**CONSIDERANDO QUE** que o Cessionário apresentou tempestivamente o Termo de Adesão ao Cessionário, fazendo a escolha do pagamento previsto na Opção B constante da na cláusula 3.4.3 do Modificativo ao 02º Aditamento ao PRJ;

**CONSIDERANDO QUE** a presente cessão é efetuada em integral cumprimento ao Modificativo ao 02º Aditamento ao PRJ do Grupo UTC e da respectiva Lei nº 11.101/2005 (“LRF”), que regula o processo em questão;

**CONSIDERANDO QUE** a Cedente concorda em ceder ao Cessionário o equivalente ao valor do remanescente do seu crédito da UPI-PI para a Cessionária e a Cessionária aceita em receber, observadas as condições estabelecidas neste instrumento; e

**CONSIDERANDO QUE** as Partes negociaram em boa-fé os termos e condições em que se dará o instrumento ora celebrado; |

Resolvem as Partes e as Intervenientes Anuentes firmar o presente Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“Contrato”), nos termos e nas condições a seguir avençadas:

## **1. Objeto**

1.1 O presente instrumento tem por objeto a cessão dos Direitos Creditórios das ações da UPI-PI que consiste no Precatório nº 0006834-85.2016.8.18.000, oriundo da Ação de Execução nº 0010798.50.1999.8.18.0140 ajuizada pela Constran em setembro de 1999 para cobrar do DER/PI e do Estado do Piauí crédito decorrente do Termo de Aditamento Contratual PJU/05/94, que tratou de correção de valores referente a crédito de Aditivo correção de valores pagos em atraso referente a contrato de empreitada celebrado entre as partes.

## **2. Cessão dos Direitos Creditórios**

2.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Cedente neste ato, de forma definitiva, irrevogável e irretratável e sem direito de regresso, cede e transfere como de fato cedido e transferido têm, nos termos do art. 286 da Lei nº 10.406/2002, o valor de (xxxx), equivalente à (xxxxxx) ações da UPI-PI ao Cessionária, que, por sua vez, neste ato os recebe da Cedente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável (“Cessão de Direitos Creditórios”), observadas as condições estabelecidas neste Contrato.

2.2. O Cessionário, neste ato, de modo irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena, rasa, geral e irrestrita quitação do valor do seu crédito aos Cedente, para nada mais haver a repetir ou reclamar da Cessionária, de seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

## **3. Declarações e Obrigações da Cedente**

3.1. O Cedente é legítimo titular dos ativos constantes da UPI-PI.

3.2. A presente cessão de direitos e créditos decorre do cumprimento do Modificativo ao 02º Aditamento do PRJ da Cedente e Intervenientes Anuentes.

3.3. Após a assinatura deste Contrato, o Cedente não poderá desistir, renunciar a direitos, transigir, propor ou formalizar qualquer acordo judicial ou extrajudicial, ou tomar qualquer outra medida ou ato em relação às ações cedidas da UPI-PI, sem a prévia autorização por escrito da Cessionária.

- 3.4. O Cedente não responde pela liquidação dos direitos creditórios nem pela solvência do Devedor.
- 3.5. O pagamento dos tributos que incidem ou venham a incidir sobre a cessão dos direitos creditórios objeto do presente Contrato será de responsabilidade integral do Cedente.

4. **Declarações do Cessionária**

- 4.1. O Cessionário, tempestivamente, por meio do Termo de Adesão apresentado ao Cedente elegeu a Opção B como forma de pagamento ao seu crédito junto ao Cedente
- 4.2. O Cessionário, dá, de modo irrevogável e irretroatável, a mais ampla, plena, rasa, geral e irrestrita quitação do valor do seu crédito ao Cedente.

5. **Declarações das Partes e Intervenientes Anuentes**

- 5.1. As Partes e os Intervenientes Anuentes declaram que o Cedente e Cessionária têm plenos poderes e autorizações necessárias para celebrar o presente Contrato e para cumprir as obrigações aqui estabelecidas, e que a assinatura e cumprimento deste instrumento foram devidamente autorizados segundo todos os atos societários necessários para tanto;
- 5.2. Este instrumento constitui obrigações legais, válidas e vinculantes da Cedente, Cessionária e Intervenientes Anuentes e é exequível de acordo com os seus termos.

6. **Avisos e Comunicações**

- 6.1. Qualquer comunicação relacionada ao presente Contrato deverá ser feita por escrito e entregue por correio eletrônico, ou por correspondência registrada, ou ao portador, para o endereço abaixo indicado de cada Parte, ou para outro endereço que qualquer Parte fornecer, por escrito, às demais Partes:

Se para a Cedente:

Avenida São Gabriel, 301, 8º andar, Jardim Paulista  
São Paulo, SP, CEP 01435-001  
At: Sr. Cesar de Alencar Leme de Almeida  
E-mail: cesar.almeida@utc.com.br

Se para a Cessionária:

[endereço Cessionária]  
At: [responsável Cessionária]  
E-mail: [e-mail responsável Cessionária]

Se para os Intervenientes Anuentes:

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar, Jardim Paulista  
São Paulo, SP, CEP 01434-001  
At.: Sr. Cesar Almeida

E-mail: cesar.almeida@utc.com.br

- 6.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato de Garantia serão válidas e consideradas entregues na data de seu recebimento, conforme comprovado mediante protocolo assinado pela Parte à qual for entregue ou (a) quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento”, nos endereços acima e (b) se enviadas por correio eletrônico, na data do respectivo aviso de recebimento.

## 7. Disposições Gerais

- 7.1. As Partes elegem a 2ª Vara de Recuperações Judiciais e Falências da Comarca de São Paulo para dirimir as dúvidas oriundas do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes e os Intervenientes Anuentes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscrito pelas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

### CEDENTE:

**CONSTRAN S.A. – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial.**

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

Cargo:

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

Cargo:

### CESSIONÁRIA:

[razão social Cessionária]

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

Cargo:

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

Cargo:

### INTERVENIENTES ANUENTES:

**UTC ENGENHARIA S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**UTC INVESTIMENTOS S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**NITERÓI REPAROS NAVAIS LTDA. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**MAPE S.A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**NORTEOLEUM EXPLORAÇÃO E PRODUÇÃO S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**TRANSMIX ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**COBRAZIL S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**COBRENA CIA DE REPAROS MARÍTIMOS E TERRESTRES LTDA. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**Testemunhas:**

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

RG n°:

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

RG n°:

**ANEXO IV****INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS E  
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo, de um lado:

- (i) **CONSTRAN S.A. – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida São Gabriel, nº 301, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.156.568/0001-90, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada “Constran” ou “Cedente”, conforme o caso;
- (ii) **[qualificação Cessionário]**, doravante denominada “Cessionário”, conforme o caso;

Cedente e Cessionária doravante denominados em conjunto “Partes” ou individualmente “Parte”; e

na qualidade de Intervenientes Anuentes:

- (iii) **UTC PARTICIPAÇÕES S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.164.892/0001-91, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 10º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTCPAr”);
- (iv) **UTC ENGENHARIA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 44.023.661/0001-08, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 1º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTC Engenharia”);
- (v) **UTC INVESTIMENTOS S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 15.580.266/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 5º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“UTC Investimentos”);
- (vi) **NITERÓI REPAROS NAVAIS LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.956.625/0001-70, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 3º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Niterói”);
- (vii) **MAPE S.A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.225.984/0001-05, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 7º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Mape”);
- (viii) **UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 03.670.800/0001-08, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (“UTC DI”);
- (ix) **NORTEOLEUM EXPLORAÇÃO E PRODUÇÃO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 12.456.210/0001-78, com sede à Avenida Wilson

Rosado, sem número, Alto do Sumaré, Mossoró, Rio Grande do Norte, CEP 59.633-730 (“Norteoleum”);

- (x) **PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 02.044.407/0001-46, com sede à Avenida Lucaia, número 337, Rio Vermelho, Salvador, Estado da Bahia, CEP 41940-660 (“Volga”);
- (xi) **TRANSMIX ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 60.955.465/0001-28, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 6º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Transmix”);
- (xii) **COBRAZIL S.A. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.036.195/0001-89, com sede à Avenida São Gabriel, número 301, 2º andar, Jardim Paulista, São Paulo, Capital, CEP 01435-001 (“Cobrazil”);
- (xiii) **COBRENA CIA DE REPAROS MARÍTIMOS E TERRESTRES LTDA. – em recuperação judicial**, inscrita no CNPJ/MF sob o número 33.958.638/0001-99, com sede à Rua Monsenhor Raeder, número 273, Niterói, Rio de Janeiro, CEP 24.110-814 (“Cobrena”)

UTCPar, UTC Engenharia, UTC Investimentos, Niterói, Mape, UTC DI, Norteoleum, Volga, Transmix, Cobrazil e Cobrena e doravante denominados em conjunto como “Intervenientes Anuentes” e, quando em conjunto com a Cedente, “Grupo UTC”.

## PREÂMBULO

**CONSIDERANDO QUE** que o Cedente encontra-se em Recuperação Judicial processo nº 1069420-76.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo/SP;

**CONSIDERANDO QUE** o Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial (“PRJ”) do Grupo UTC prevê a cessão dos direitos da UPI-AJ Precatório DER-MA como forma de pagamento aos Credores Classe I Advogados;

**CONSIDERANDO QUE** que o Cessionário apresentou tempestivamente o Termo de Adesão ao Cessionário, fazendo a escolha do pagamento previsto na Opção B constante da na cláusula 3.5.3 do Modificativo ao 02º Aditamento ao PRJ;

**CONSIDERANDO QUE** a presente cessão é efetuada em integral cumprimento ao Modificativo ao 02º Aditamento ao PRJ do Grupo UTC e da respectiva Lei nº 11.101/2005 (“LRF”), que regula o processo em questão;



**CONSIDERANDO QUE** a Cedente concorda em ceder ao Cessionário o equivalente ao valor do remanescente do seu crédito da UPI-PI para a Cessionária e a Cessionária aceita em receber, observadas as condições estabelecidas neste instrumento; e

**CONSIDERANDO QUE** as Partes negociaram em boa-fé os termos e condições em que se dará o instrumento ora celebrado; |

Resolvem as Partes e as Intervenientes Anuentes firmar o presente Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios e Outras Avenças (“Contrato”), nos termos e nas condições a seguir avençadas:

## **1. Objeto**

1.1 O presente instrumento tem por objeto a cessão dos Direitos Creditórios das ações da UPI-DER-Maranhão que consiste em no Precatório nº 0013361-85.2010.8.10.0000, oriundo da Ação de Execução nº 0001442-87.1996.8.10.0001 ajuizada pela Constran objetivando a condenação do DER/MA ao pagamento de Cr\$ 17.171.367.170,20 (em 31.03.1992), referentes a faturas não pagas e encargos decorrentes de pagamentos em atraso, devidos em razão da realização de obras e serviços na Rodovia BR 230, trecho Orozimbo-Estreito, em cumprimento ao contrato DER/MA 064/85.

## **2. Cessão dos Direitos Creditórios**

2.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a Cedente neste ato, de forma definitiva, irrevogável e irretratável e sem direito de regresso, cede e transfere como de fato cedido e transferido têm, nos termos do art. 286 da Lei nº 10.406/2002, o valor de (xxxx), equivalente à (xxxxxx) ações da UPI Precatório DER-MA ao Cessionário, que, por sua vez, neste ato os recebe da Cedente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável (“Cessão de Direitos Creditórios”), observadas as condições estabelecidas neste Contrato.

2.2. O Cessionário, neste ato, de modo irrevogável e irretratável, a mais ampla, plena, rasa, geral e irrestrita quitação do valor do seu crédito aos Cedente, para nada mais haver a repetir ou reclamar da Cessionária, de seus sucessores ou cessionários a qualquer título.

## **3. Declarações e Obrigações da Cedente**

3.1. O Cedente é legítimo titular dos ativos constantes da UPI Precatório DER-MA.

3.2. A presente cessão de direitos e créditos decorre do cumprimento do Modificativo ao 02º Aditamento do PRJ da Cedente e Intervenientes Anuentes.

3.3. Após a assinatura deste Contrato, o Cedente não poderá desistir, renunciar a direitos, transigir, propor ou formalizar qualquer acordo judicial ou extrajudicial, ou tomar qualquer outra medida ou ato em relação às ações cedidas da UPI Precatório DER-MA, sem a prévia autorização por escrito da Cessionária.

- 3.4. O Cedente não responde pela liquidação dos direitos creditórios nem pela solvência do Devedor.
- 3.5. O pagamento dos tributos que incidem ou venham a incidir sobre a cessão dos direitos creditórios objeto do presente Contrato será de responsabilidade integral do Cedente.

4. **Declarações do Cessionária**

- 4.1. O Cessionário, tempestivamente, por meio do Termo de Adesão apresentado ao Cedente elegeu a Opção B como forma de pagamento ao seu crédito junto ao Cedente
- 4.2. O Cessionário, dá, de modo irrevogável e irretroatável, a mais ampla, plena, rasa, geral e irrestrita quitação do valor do seu crédito ao Cedente.

5. **Declarações das Partes e Intervenientes Anuentes**

- 5.1. As Partes e os Intervenientes Anuentes declaram que o Cedente e Cessionária têm plenos poderes e autorizações necessárias para celebrar o presente Contrato e para cumprir as obrigações aqui estabelecidas, e que a assinatura e cumprimento deste instrumento foram devidamente autorizados segundo todos os atos societários necessários para tanto;
- 5.2. Este instrumento constitui obrigações legais, válidas e vinculantes da Cedente, Cessionária e Intervenientes Anuentes e é exequível de acordo com os seus termos.

6. **Avisos e Comunicações**

- 6.1. Qualquer comunicação relacionada ao presente Contrato deverá ser feita por escrito e entregue por correio eletrônico, ou por correspondência registrada, ou ao portador, para o endereço abaixo indicado de cada Parte, ou para outro endereço que qualquer Parte fornecer, por escrito, às demais Partes:

Se para a Cedente:

Avenida São Gabriel, 301, 8º andar, Jardim Paulista  
São Paulo, SP, CEP 01435-001  
At: Sr. Cesar de Alencar Leme de Almeida  
E-mail: cesar.almeida@utc.com.br

Se para a Cessionária:

[endereço Cessionária]  
At: [responsável Cessionária]  
E-mail: [e-mail responsável Cessionária]

Se para os Intervenientes Anuentes:

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar, Jardim Paulista  
São Paulo, SP, CEP 01434-001  
At.: Sr. Cesar Almeida

E-mail: cesar.almeida@utc.com.br

- 6.2. Todas e quaisquer notificações, instruções e comunicações nos termos deste Contrato de Garantia serão válidas e consideradas entregues na data de seu recebimento, conforme comprovado mediante protocolo assinado pela Parte à qual for entregue ou (a) quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento”, nos endereços acima e (b) se enviadas por correio eletrônico, na data do respectivo aviso de recebimento.

## 7. Disposições Gerais

- 7.1. As Partes elegem a 2ª Vara de Recuperações Judiciais e Falências da Comarca de São Paulo para dirimir as dúvidas oriundas do presente instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes e os Intervenientes Anuentes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscrito pelas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, [dia] de [mês] de [ano].

### CEDENTE:

**CONSTRAN S.A. – CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial.**

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

Cargo:

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

Cargo:

### CESSIONÁRIA:

[razão social Cessionária]

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

Cargo:

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

Cargo:

### INTERVENIENTES ANUENTES:

**UTC ENGENHARIA S.A. – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**UTC INVESTIMENTOS S.A. – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**NITERÓI REPAROS NAVAIS LTDA. – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**MAPE S.A CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**UTC DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**NORTEOLEUM EXPLORAÇÃO E PRODUÇÃO S.A. – em recuperação judicial**

---

Nome:

Cargo:

---

Nome:

Cargo:

**PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**TRANSMIX ENGENHARIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**COBRAZIL S.A. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**COBRENA CIA DE REPAROS MARÍTIMOS E TERRESTRES LTDA. – em recuperação judicial**

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

Cargo:

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

Cargo:

**Testemunhas:**

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

RG n°:

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

RG n°:

Salvador, 15 de outubro de 2020.

À

**PATRIMONIAL VOLGA S.A. – em recuperação judicial**

At.: **Manoel Medrado**

Diretor Presidente

Ref.: Proposta de Compra de Imóvel.

**Juliano Souza Costa**, brasileiro, divorciado, advogado regularmente inscrito na OAB/BA sob o nº 16.294, inscrito no CPF/MF sob o nº 898.535.205-91, portador do RG nº 07120241-23, expedido pela SSP/BA, com endereço profissional em Salvador/BA, na Rua Ewerton Visco, 290, Empresarial Boulevard Side, conjunto 1305/1306, Caminho das Árvores, e **Carlos Eduardo Borges Souza**, brasileiro, casado, médico regularmente inscrito no CRM/BA sob o nº 14.289, inscrito no CPF/MF sob o nº 899.867.505-63, portador do RG nº 04991652-17, expedido pela SSP/BA, com endereço profissional em Salvador/BA, na Av Adhemar de Barros, 422, Ondina, ora denominados “Proponentes”, vêm, por meio da presente, encaminhar a seguinte proposta para aquisição de parte do [Lote I renomear e parte do Lote III renomear e dividir e individualizar esta área] da UPI-Colina Sul, a serem desmembradas do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Salvador/BA, sob o nº 62.893, com a Inscrição Imobiliária perante a Prefeitura Municipal da Cidade do Salvador/BA sob o nº 477.140-0 (“Colina Sul”), de propriedade da Patrimonial Volga S.A. – em recuperação judicial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.044.407/0001-46 (“Volga”) (“Proposta”).

A Proposta, firme, irrevogável e irretroatável, tem como objeto a aquisição conjunta de 2 (dois) lotes, sendo: (i) 45.575,78 m<sup>2</sup> do Lote I – Área 01 A, por R\$ 46.057.750,76 (quarenta e seis milhões, cinquenta e sete mil, setecentos

cinquenta reais e setenta e seis centavos) dos quais, cerca de 28.000 m<sup>2</sup> são edificáveis e o restante constitui área de preservação permanente; e (ii) 50.000 m<sup>2</sup> do Lote III – Área 02, por R\$ 23.677.500,00 (vinte e três milhões, seiscentos e setenta e sete mil e quinhentos reais) conforme Anexo I, perfazendo o valor total de R\$ 69.735.250,76 (sessenta e nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos), que será pago da seguinte forma (“Valor da Proposta”):

- (a) R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) para pagamento da dívida de IPTU/TRSD vinculada à Inscrição Municipal da Colina Sul;
- (b) R\$ 19.455.786,79 (dezenove milhões quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e oitenta e seis reais e setenta e nove centavos), para pagamento direto à Patri Sete Empreendimentos Imobiliários Ltda.;
- (c) R\$ 1.904.463,97 (um milhão novecentos e quatro mil quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e sete centavos), para pagamento direto à Catanzaro Sociedade de Advogados; e
- (d) R\$ 13.375.000,00 (treze milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais), pagos diretamente à Patrimonial Volga, mediante depósito judicial nos autos do processo nº 1069420-76.2017.8.26.0100, em tramite perante a 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP (“Processo de RJ”), da seguinte forma:
  - d.1. R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) em até 5 (cinco) dias após a emissão da carta de arrematação e;
  - d.2. R\$ 3.375.000,00 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais) em 5 (cinco) parcelas de R\$ 675.000,00 (seiscentos e setenta e cinco mil), vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após o pagamento previsto no item d.1 acima e as 4 (quatro) parcelas restantes a cada 30 (trinta) dias

A Proposta não contempla pagamento de comissão de leiloeiro. Na eventualidade de alguma comissão ser devida, esta será descontada do Valor da Proposta que será pago a Volga, conforme item (d) acima, até o limite de R\$ 3.375.000,00 (três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais).

Eventuais variações no Valor da Proposta referentes aos itens “a”, “b” e “c”, decorrentes de atualização monetária, multa e juros, serão suportadas

exclusivamente pelos Proponentes, de modo que os Proponentes se responsabilizam pela integral quitação destes valores.

A Proposta somente terá validade se a UPI-Colina Sul não for alienada em 1ª e 2ª praça, nos termos da cláusula 8.4.2. do Plano de Recuperação Judicial da Volga ("PRJ").

Os Proponentes têm ciência de que a aquisição imobiliária aqui descrita deverá obedecer às cláusulas 8.4. e seguintes do PRJ, bem como o Acordo Judicial firmado com a credora Patri Sete e Catanzaro, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2204065-93.2018.8.26.0000.

Outrossim, os Proponentes têm ciência de que a forma de aquisição de parte do Lote I e Lote III da UPI-Colina Sul se dará através de entrega de proposta fechada ao Juízo da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 142, inciso II, da Lei nº 11.101/05 e das Cláusulas 8.4.2.2. e seguintes do PRJ.

Desta feita, os Proponentes declaram e ratificam a presente Proposta com o intuito de garantir que participarão da alienação do Lote I e do Lote III da UPI-Colina Sul, mediante entrega de proposta fechada já ofertada no valor de R\$ R\$ 69.735.250,76 (sessenta e nove milhões, setecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta reais e setenta e seis centavos) caso sejam os vencedores do certame, reservando-se, ainda, ao direito de cobrir eventuais propostas de maior valor de outros interessados, considerando ainda, as ofertas eventualmente apresentadas em leilão eletrônico, desde que haja ofertas para os 2 (lotes) acima mencionados.

Os Proponentes, por fim, informam que (i) estão plenamente cientes do modo e forma como esta Proposta deverá ser conduzida em razão das implicações próprias do PRJ.

Para todos os fins e efeitos de Direito, a legislação brasileira e seu respectivo sistema Judiciário regerão tudo o quanto aqui se propõe e deriva.



Para clareza, firma-se a presente.

Atenciosamente



**Juliano Souza Costa**  
**CPF/MF 898.535.205-91**



**Carlos Eduardo Borges Souza**  
**CPF/MF 899.867.505-63**



# LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA URBANA

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

JANEIRO/2020

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 19:53, sob o número WJMJ20416443878. 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 9E91FA6.



## LAUDO AVALIAÇÃO

### FICHA DE RESUMO

**SOLICITANTE:** UTC PARTICIPAÇÕES S.A.

**IMÓVEL:** GLEBAS URBANAS.

**ENDEREÇO:** AVENIDA LUIS VIANA x VIA MARGINAL 29 DE MARÇO, S/N,  
MUSSURUNGA I - SALVADOR/BA.

#### QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel – Matrícula 62.893	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )
Área 01-A	45.575,68
Área 01-B (Desapropriação)	637,67
Área 02	50.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	13.306,51
Área 04-A	187.696,26
Área 04-B	227.274,14
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>	<b>524.490,25</b>

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

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

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

#### RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: JANEIRO/2.020

Imóvel – Matrícula 62.893	Valor Unitário de Venda (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Total de Venda (R\$)
Área 01-A	1.917,69	87.400.000,00
Área 01-B (Desapropriação)	<i>Não Avaliado</i>	<i>Não Avaliado</i>
Área 02	926,50	46.325.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	<i>Não Avaliado</i>	<i>Não Avaliado</i>
Área 04-A	514,07	96.490.000,00
Área 04-B	455,35	103.490.000,00
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>		<b>333.705.000,00</b>

**ESPECIFICAÇÕES:** GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I  
GRAU DE PRECISÃO: III

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



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1. SOLICITANTE

---

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

### 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

---

**Endereço:** Avenida Luís Viana x Via Marginal 29 de Março, s/n, Mussurunga I  
Salvador/BA

- 2.1. **Tipo do Bem:** Glebas Urbanas.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Parcialmente Ocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Invasão – Moradias Irregulares.

### 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

---

Determinação dos valores de mercado dos Imóveis.

### 4. CARACTERIZAÇÃO DOS BENS AVALIANDO

---

#### 4.1. VISTORIA

As vistorias foram realizadas nas datas de 12 e 13 de dezembro de 2019, e possibilitaram a verificação interna dos terrenos, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

#### 4.2. DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS

Foram analisadas as condições locais e informações fornecidas pela contratante, consubstanciados na matrícula 62.893, do Registro de Imóveis de Salvador, Levantamento Planimétrico dos Terrenos (Planta de Parcelamento do Solo), Levantamento Planialtimétrico da área, além de dados obtidos em várias fontes cadastrais.

### **4.3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO**

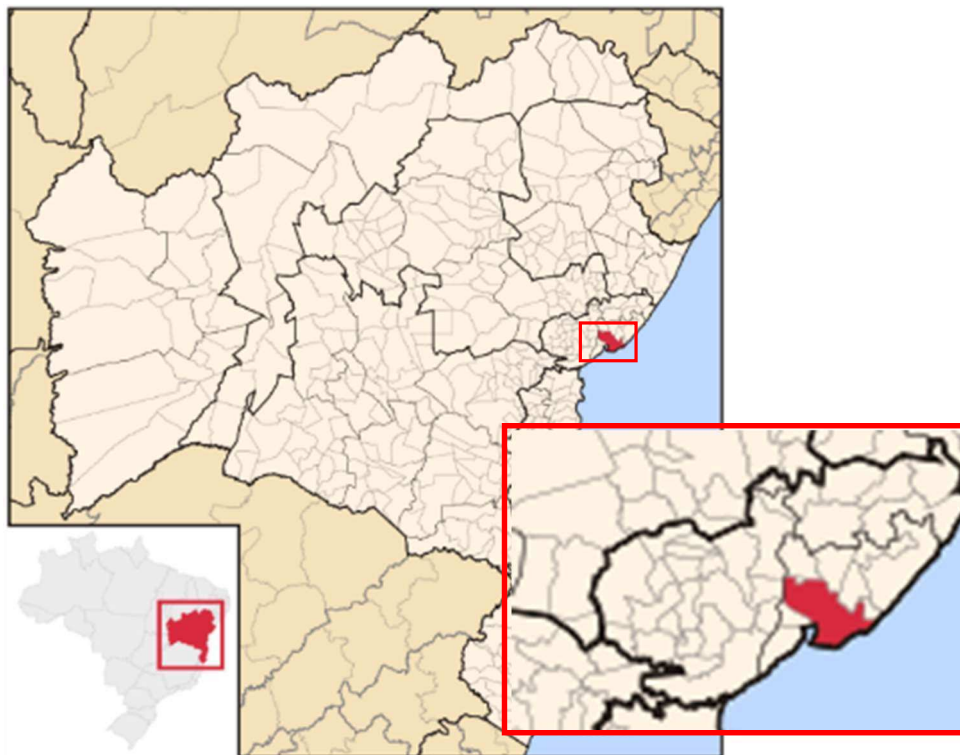
#### **4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SALVADOR**

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

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

Em 2014, Salvador teve o segundo maior produto interno bruto (PIB) dentre os municípios nordestinos, de acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.017, a população de Salvador é ocupada por cerca de 2.953.986 habitantes, com densidade demográfica de 3.859,44 habitantes/kilômetros<sup>2</sup>.

#### **MAPA DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SALVADOR**



*Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia*

### 4.3.2.DO LOCAL

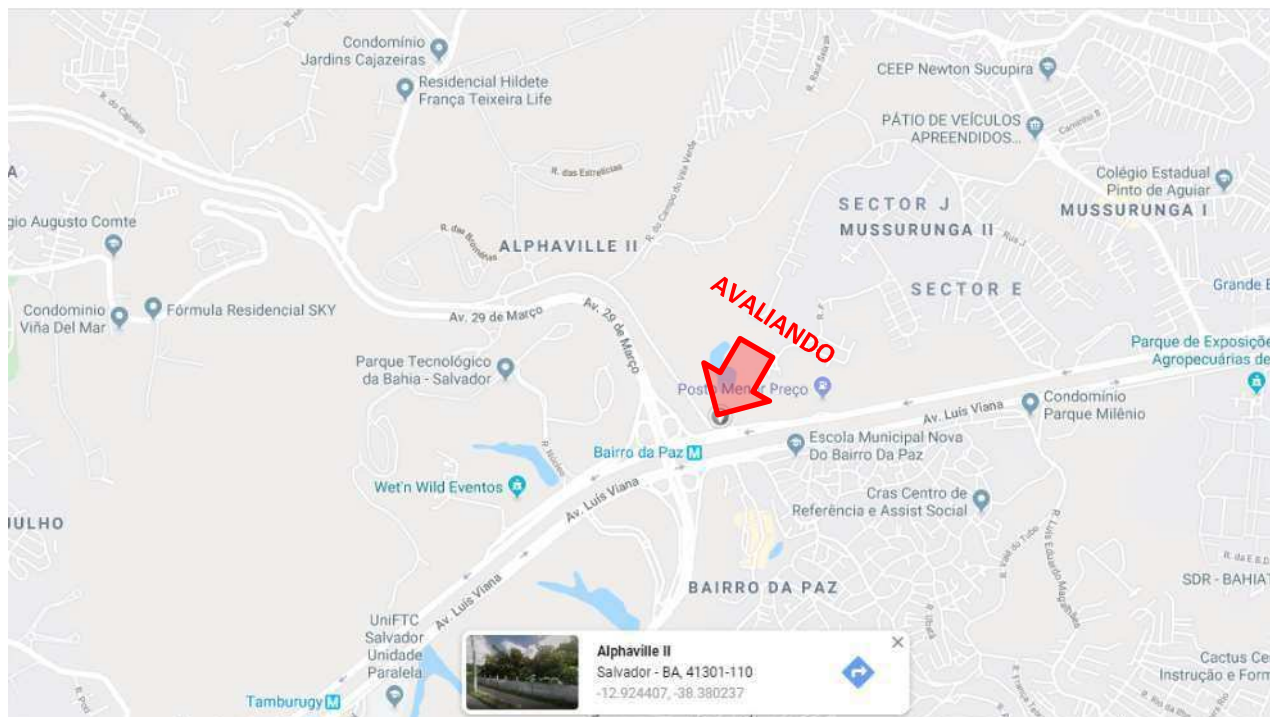
O local possui os principais melhoramentos públicos disponíveis para a região, tais como:

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

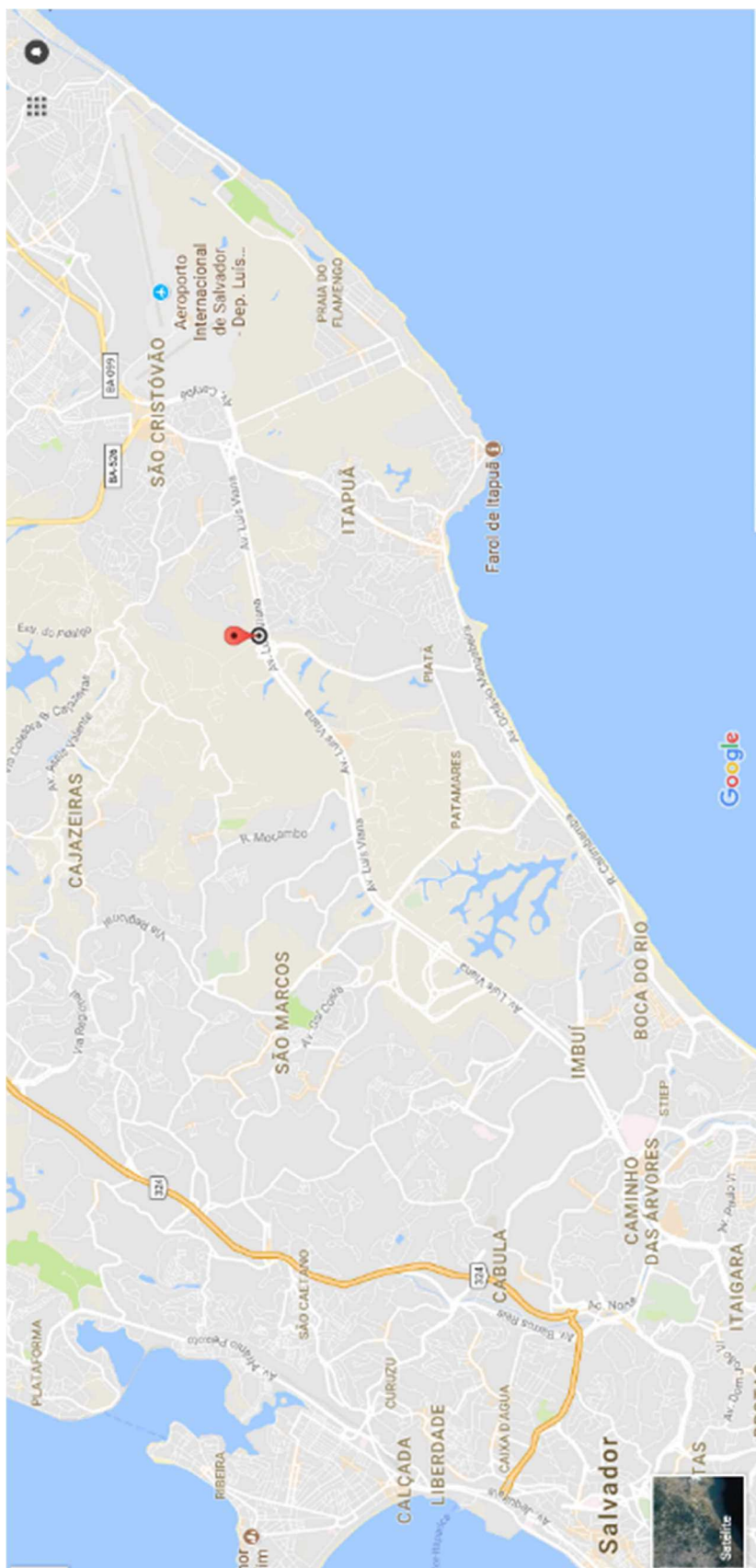
O imóvel está localizado em região formada por imóveis residenciais e comerciais, fica situado a aproximadamente 16,0km do centro de Salvador/BA e a 7,0km do Aeroporto Internacional Deputado Luís Eduardo Magalhães, possui fácil acesso pela Avenida Luiz Viana e Via Marginal 29 de Março.

O imóvel encontra-se situado em frente a estação Bairro da Paz, da Linha 2 do Metro de Salvador, Corredor Metroviário da Avenida Paralela, administrada pela empresa CCR Metro Bahia.

### MAPA RODOVIÁRIO



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



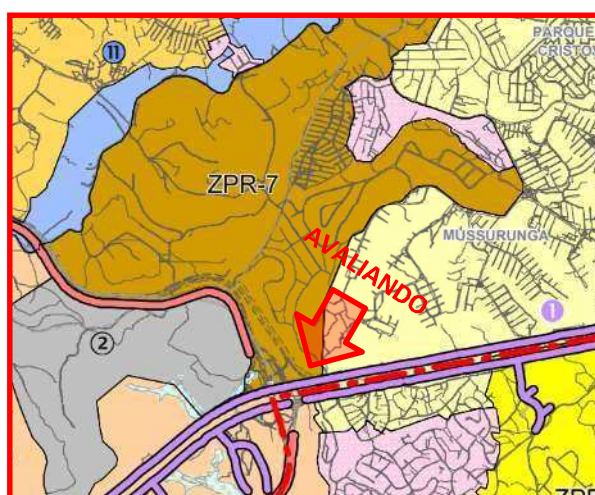
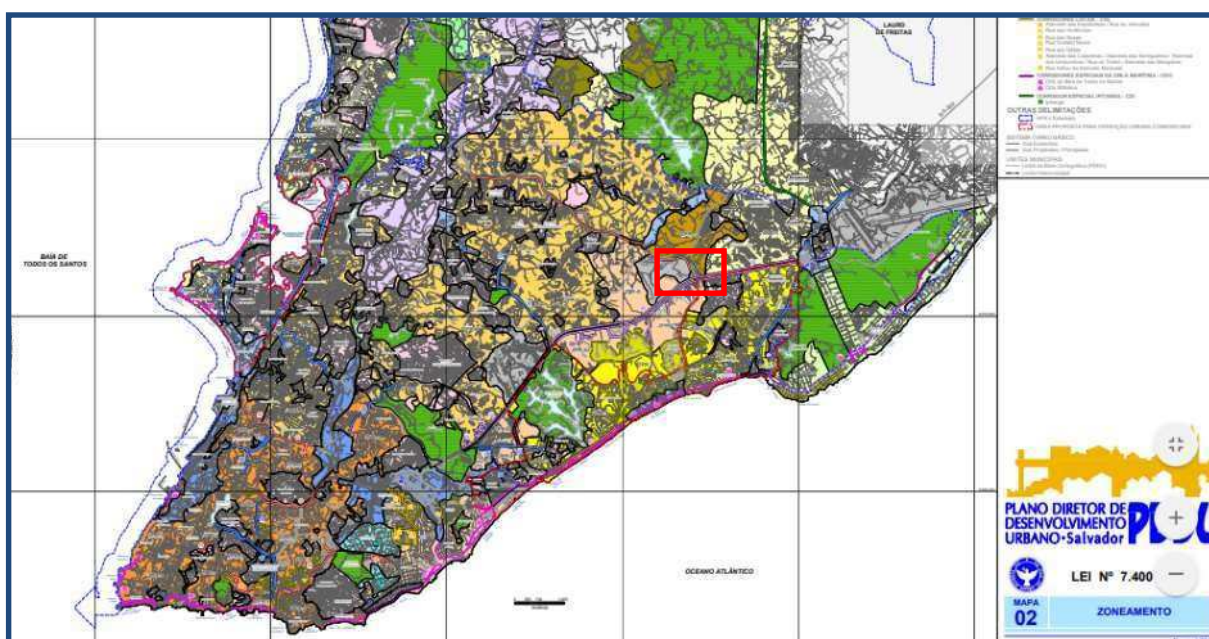
Fonte: Software de pesquisa geográfica Google Maps

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO

### 4.3.3.DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei Nº 9.069/2016, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Salvador – PDDU 2016 e dá outras providências, a microrregião em estudo encontra-se inserida em **Zona Predominantemente Residencial – 7 – ZPR-7**, conforme exposto abaixo.

#### MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



LEGENDA		
ZONAS DE USOS RESIDENCIAIS		
ZONAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS - ZPR		
	ZPR-1	
	ZPR-2	
	ZPR-3	
	ZPR-4	
	ZPR-5	
	ZPR-6	
	ZPR-7	
	ZPR-8	
ZONAS EXCLUSIVAMENTE UNIRESIDENCIAIS - ZEU		

Fonte: Imagem Parcial da Planta 02A – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Salvador;  
Edições realizadas pelo autor do Laudo.



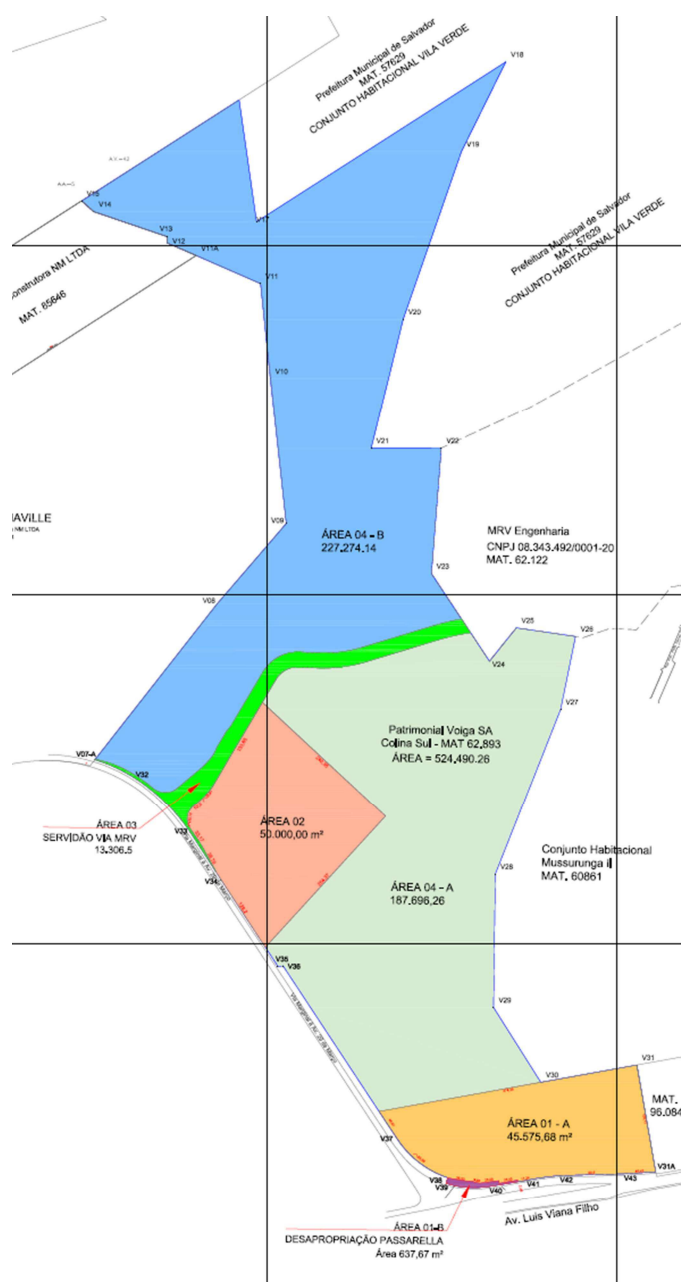


### 4.3.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

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

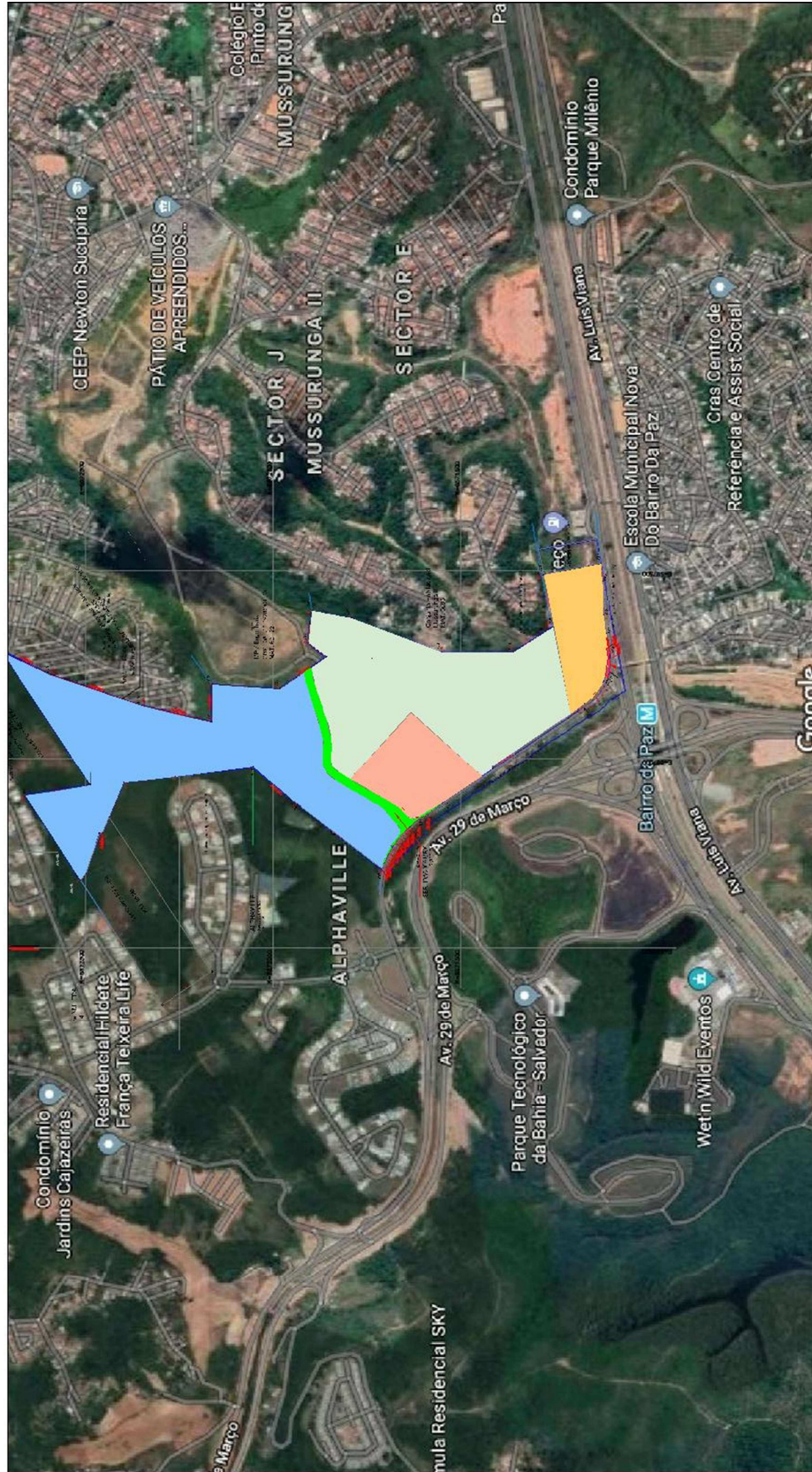
A gleba avaliando está registrada no 2º oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, inscrita na matrícula nº 62.893, e é formada por 05 poligonais de terreno, com diferentes condições de topografia e consistência do solo.

PLANTA PLANIMÉTRICA DA GLEBA AVALIANDO



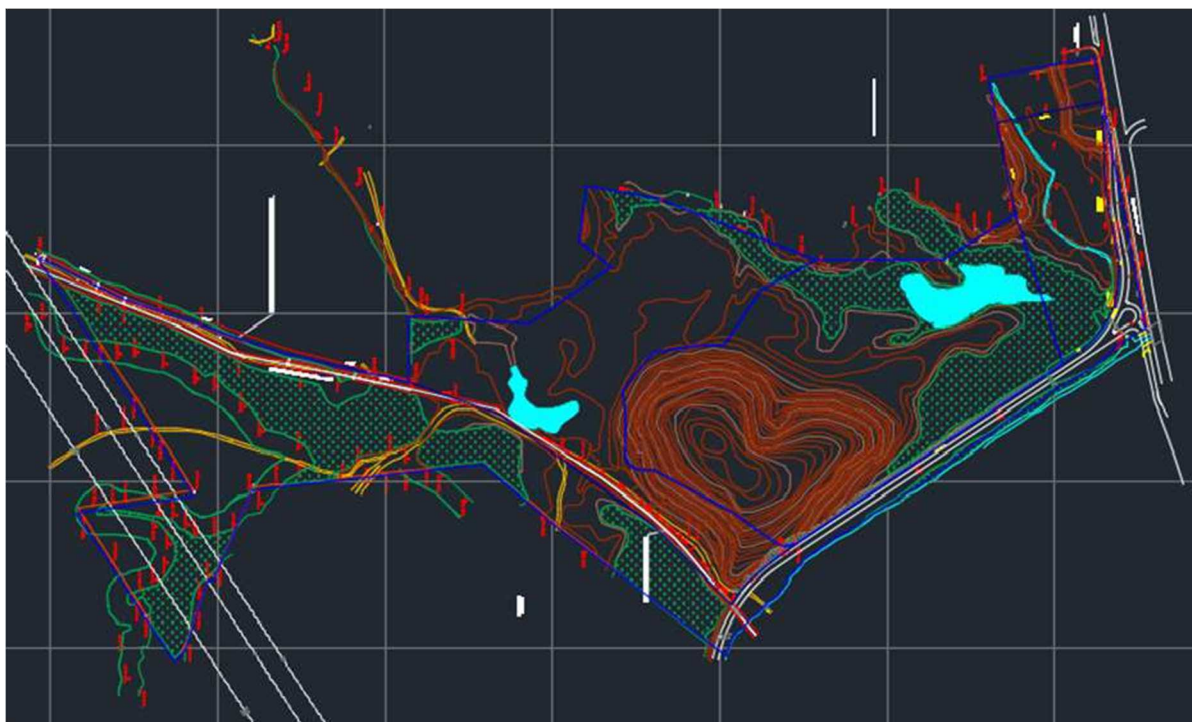
Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

IMAGEM DE SATÉLITE X PROJEÇÃO DA PLANTA DE DESMEMBRAMENTO



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.2.5776  
Edições realizadas pelo autor do laudo.

B) PLANTA DE LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO



Fonte: Plantas fornecidas pela contratante.

A) PLANTA DE PARCELAMENTO DO SOLO



#### 4.3.5. DESCRIÇÃO DAS ÁREAS AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893

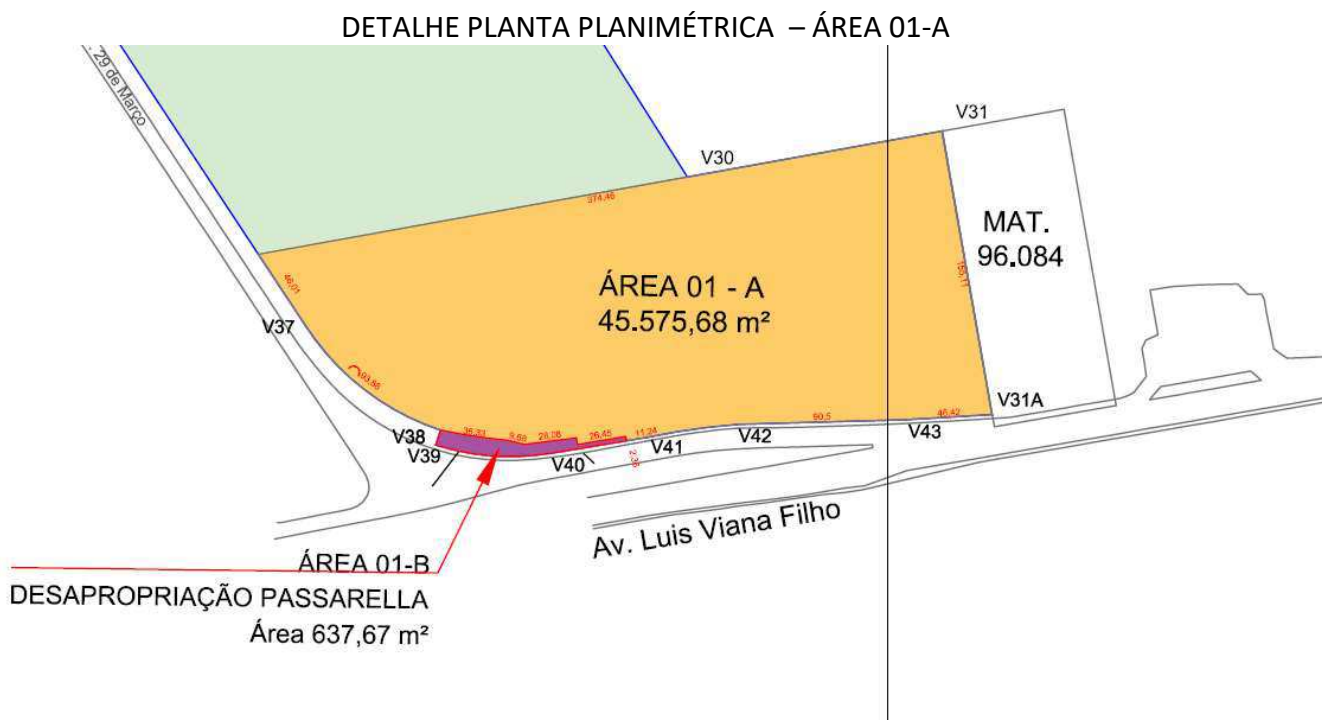
##### 4.3.5.1. ÁREA 01-A

Esta área está situada em esquina, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, e frente secundária voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo à Área 04-A, apresenta topografia plana, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 01-A		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	36.155,54	79,33
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	9.420,14 <sup>(2)</sup>	20,67
<b>TOTAL</b>	<b>45.575,68<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

#### 4.3.5.2. ÁREA 01-B \*

Trata de área desapropriada, devido a construção da passarela de acesso a estação Bairro da Paz, da Linha 2 do Metro de Salvador, Corredor Metroviário da Avenida Paralela. Esta área está situada em esquina, com frente principal voltada para a Avenida Luís Viana, e frente secundária voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo à Área 01-A, apresenta topografia plana, formato irregular, terreno predominante seco e firme.

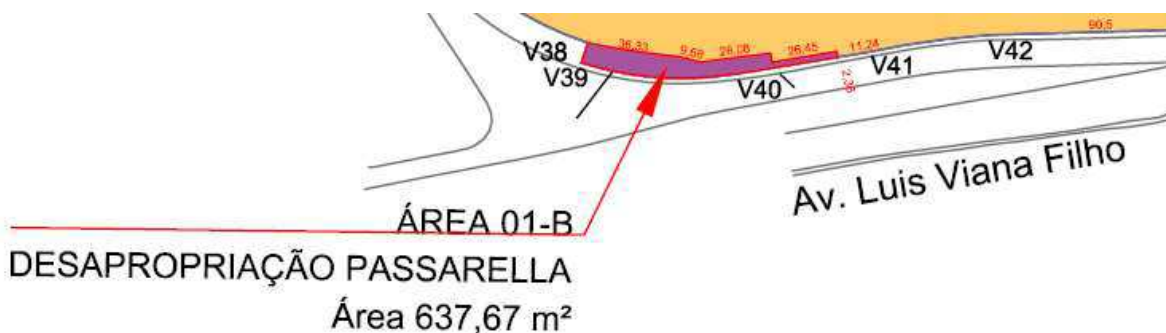
Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 01-B		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	637,67	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 <sup>(2)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>637,67<sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;

(2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

#### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 01-B



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

**\* Por se tratar de área desapropriada, esta poligonal não será objeto de avaliação para obtenção do valor de mercado de venda.**



### 4.3.5.3. ÁREA 02

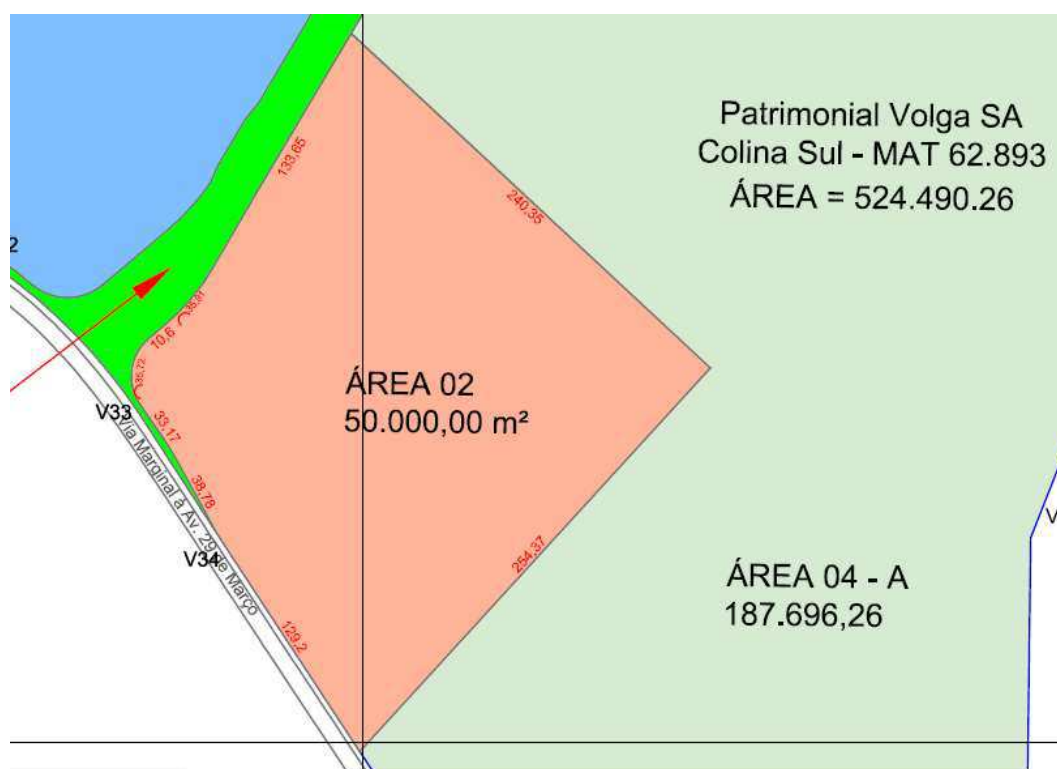
Esta área está situada em meio de quadra, com frente voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo às Áreas 04-A e Área 03, apresenta topografia com aclive acima de 20%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, formato parcialmente irregular, terreno seco e firme, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 02		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	50.000,00	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 (2)	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>50.000,00 (1)</b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
 (2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

### DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 02



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

**4.3.5.4. ÁREA 03 \***

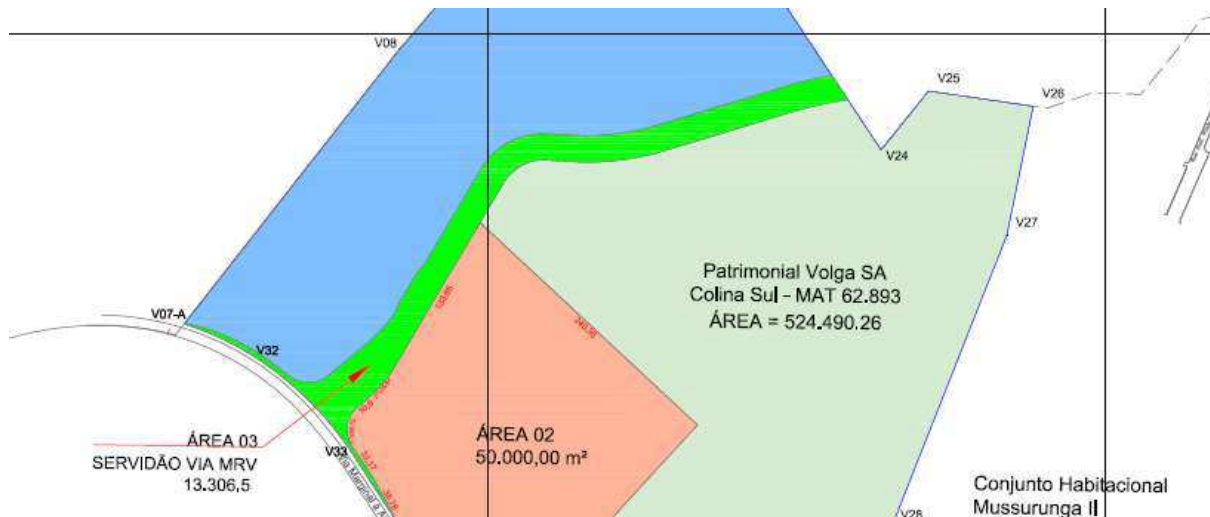
Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, e trata de via de servidão para a área da MRV Engenharia, e está contíguo às Área 02, Área 04-A e Área 04-B, apresenta topografia plana, com aclive até 5%, formato irregular, terreno seco e firme, sem edificações e sem fechamento de perímetro.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 03		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	13.306,51	100,00
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	0,00 <sup>(2)</sup>	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>13.306,51 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
 (2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 03



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

**\* Por se tratar de área destinada a via de servidão, esta poligonal não será objeto de avaliação para obtenção do valor de mercado de venda.**



**4.3.5.5. ÁREA 04-A**

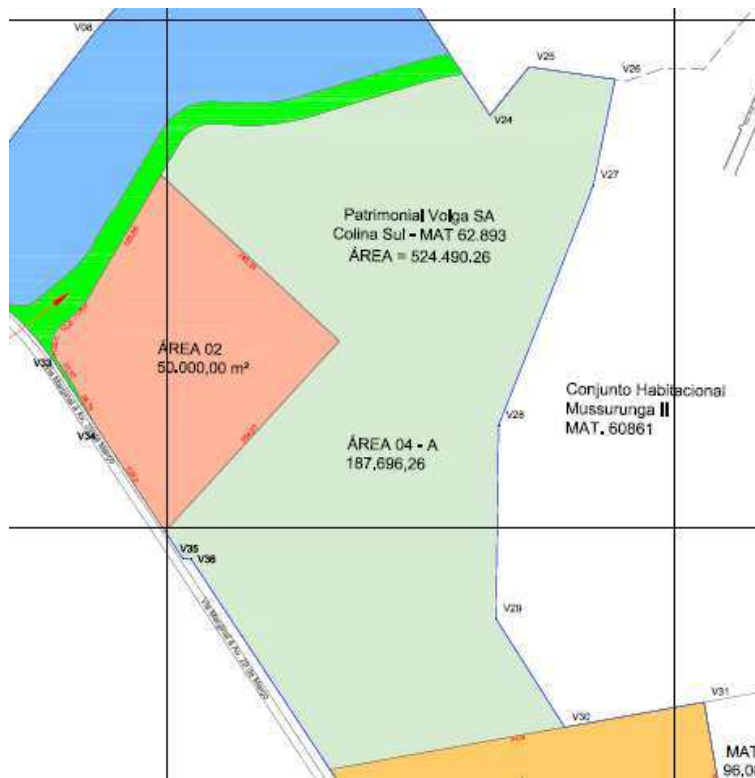
Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal voltada para a Via Marginal da Avenida 29 de março, contíguo às Áreas 01-A, Área 02 e Área pertencente ao Conjunto Habitacional Mussurunga II, apresenta topografia com aclive até 20%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 04-A		
CONSISTÊNCIA DO SOLO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	139.491,50	74,32
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	48.204,76 <sup>(2)</sup>	25,68
<b>TOTAL</b>	<b>187.696,26 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
 (2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 04-A



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 19:53, sob o número WJMJ20416443878. 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 9E91FA6.





**4.3.5.6. ÁREA 04-B**

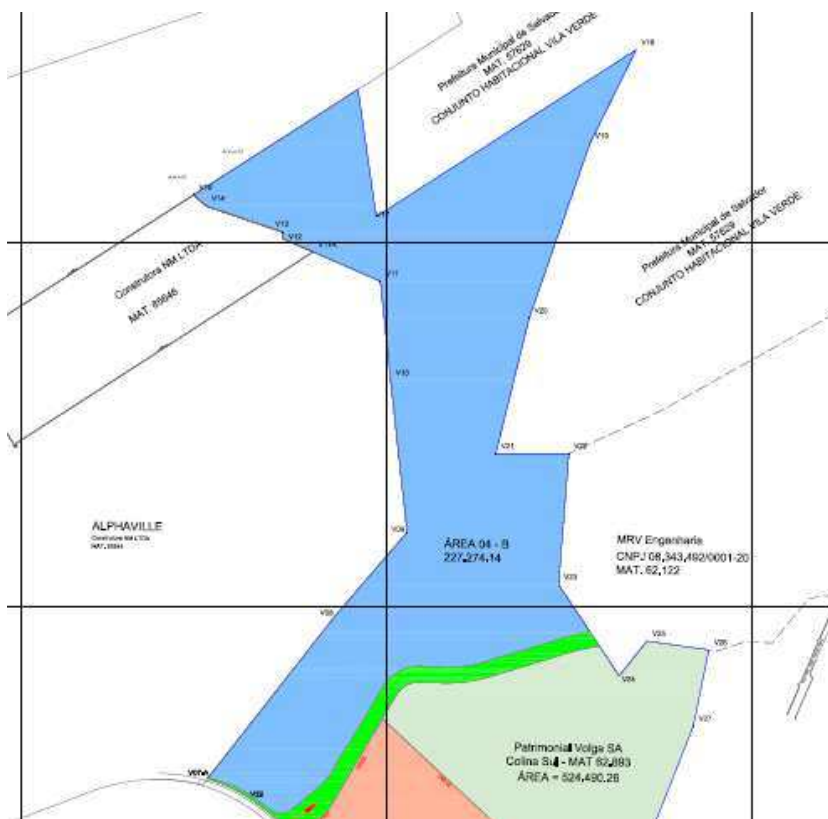
Esta área está situada em meio de quadra, com frente principal para a Via Marginal da Avenida 29 de Março, contíguo à Área 03, da via de servidão do empreendimento da MRV, apresenta topografia predominantemente plana, com aclive até 5%, formato irregular, terreno predominante seco e firme, com trecho alagadiço/brejoso, sem edificações, possuindo fechamento de perímetro, realizado com muro de alvenaria e alambrado.

Quanto a sua área, o terreno possui as seguintes características:

ÁREA 04-B		
DESCRIÇÃO	ÁREA (M <sup>2</sup> )	(%)
SOLO SECO E FIRME	150.073,70	67,80
SOLO ALAGADIÇO/BREJOSO/CÓRREGOS	73.200,44 <sup>(2)</sup>	32,20
<b>TOTAL</b>	<b>227.274,14 <sup>(1)</sup></b>	<b>100,00</b>

Fonte: (1) Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe da Poligonal, fornecida pela Contratante;  
 (2) Área aproximada – Levantamento Planialtimétrico, fornecido pela Contratante;

**DETALHE PLANTA PLANIMÉTRICA – ÁREA 04-B**



Fonte: Imagem Parcial da Planta de Levantamento Planimétrico, fornecido pela Contratante;



## 5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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

A região em estudo é objeto de grandes obras de desenvolvimento, tais como, implantação de Linha de Metro, Nova Rodovia 29 de Março, entre outras, o que vem valorizando cada vez mais os imóveis da região.

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

No entanto, apesar destes aspectos positivos observados anteriormente, os imóveis possuem baixa liquidez, devido se tratar de áreas com diferentes características, destinadas a diferentes grupos de investimentos, e segmentos específicos, podendo se concluir, que os imóveis avaliando possuem liquidez moderada.

### CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

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



## 6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

### 6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE, além da Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:
  - \* Quando a diferença for inferior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/4$ ;
  - \* Quando a diferença for superior a 30%  
 $Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do elemento avaliando}) 1/8$ ;
- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

<b>Localização</b>	<b>Fator de Localização</b>
Excelente	1,10
Privilegiada	1,00
Muito Boa	0,90
Boa	0,80
Intermediária	0,75
Secundária	0,65



- f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA, que especifica o seguinte:

<b>Topografia</b>	<b>Fator</b>
Terreno Plano / aclive até 5%	1,00
Em aclive de 5% até 10%	0,95
Em aclive de 10% até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Declive até 5%	0,95
Declive de 5% até 10%	0,90
Declive de 10% até 20%	0,80
Declive maior que 20%	0,70

Os resultados obtidos, individualmente, nas planilhas de Cálculos de Homogeneização, para cada poligonal do terreno avaliando, serão corrigidos ainda, para as características de Consistência do Solo e Favela, de cada poligonal, consoante os índices do CAJUFA, conforme descritos abaixo:

- g. Fator Consistência do Solo: Para as áreas sujeitas à inundações (solo alagadiço), áreas brejosas e córregos, adotaremos o índice “0,50” como fator corretivo de homogeneização desta característica, conforme a Norma 2013, para Avaliação de Imóveis, da Comissão de Apoio aos Juizes das Varas da Fazenda Pública da Capital – CAJUFA;
- h. Fator Vizinhança: No caso dos terrenos circunvizinhos à favela, a faixa circunvizinha deverá ser igual a 200m, contados a partir da divisa do terreno limítrofe. Para imóveis inseridos nesta faixa, deverá ser aplicado um fator depreciativo linear, iniciando-se no índice indicado abaixo e finalizando-se com o fator igual a “1,0000”:

Inicialmente igual a “0,6667”, para circunvizinhança da favela caracterizada.

No presente trabalho, serão aplicados os índices “0,6667”, “0,3333”, e “1,0000”, como fatores depreciativos dos imóveis circunvizinhos à favela.

A seguir apresentamos os cálculos do Valor de Mercado para cada poligonal de terreno do imóvel avaliando.



## 6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

### 6.2.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 01-A

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 01-A, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times F_v$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **45.575,68m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 2.138,19/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

F<sub>v</sub> = Fator Vizinhança (Favela), **1,000** (sem influência);

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

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 45.575,68\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.138,19/\text{m}^2 \times 1,000$$

$$V_{t(FV)} = \text{R\$ } 97.449.463,22$$



Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 97.449.463,22;**

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **79,33%;**

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **20,67%;**

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50;**

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 97.449.463,22 \times 79,35\%) + (R\$ 97.449.463,22 \times 20,67\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 77.326.149,06 + R\$ 10.071.402,02$$

$$VT = \underline{R\$ 87.397.551,08}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020

Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 01-A	45.575,68	R\$ 87.400.000,00 (Oitenta e sete milhões e quatrocentos mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 19:53, sob o número WJMJ20416443878. 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 9E91FA6.



### 6.2.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 02

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 02, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$Vt_{(FV)} = S \times q \times Fv$$

Sendo,

$Vt_{(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhaça (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **50.000,00m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 926,51/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

Fv = Fator Vizinhaça (Favela), **1,000** (sem influência);

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

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$Vt_{(FV)} = 50.000,00m^2 \times R\$ 926,51 /m^2 \times 1,000$$

$$Vt_{(FV)} = \underline{R\$ 46.325.500,00}$$



Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 46.325.500,00**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **100,00%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **0,00%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 46.325.500,00 \times 100,00\%) + (R\$ 46.325.500,00 \times 0,0\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 46.325.500,00 + R\$ 0,00$$

$$VT = \underline{R\$ 46.325.500,00}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020

Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 02	50.000,00	R\$ 46.325.000,00 (Quarenta e seis milhões, trezentos e vinte e cinco mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO GUILHERME DE MENDONCA LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 19/10/2020 às 19:53, sob o número WJMJ20416443878. 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 9E91FA6.





### 6.2.3. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 04-A

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 04-A, será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times F_v$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **187.696,26m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 884,26/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

$F_v$  = Fator Vizinhança (Favela), **0,667**

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

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 187.696,26\text{m}^2 \times \text{R\$ } 884,26 / \text{m}^2 \times 0,667$$

$$\underline{V_{t(FV)} = \text{R\$ } 110.703.520,68}$$



Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 110.703.520,68**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **74,32%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejosos/Córrego, **25,68%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 110.703.520,68 \times 74,32\%) + (R\$ 110.703.520,68 \times 25,68\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 82.274.856,57 + R\$ 14.214.332,05$$

$$VT = \underline{R\$ 96.489.188,62}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020		
Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 04-A	187.696,26	R\$ 96.490.000,00 (Noventa e seis milhões, quatrocentos e noventa mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



#### 6.2.4. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO - ÁREA 04-B

O cálculo do valor do terreno, para a ÁREA 04-B será obtido através da fórmula abaixo, juntamente com a correção dos valores, através da aplicação do respectivo Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal:

$$V_{t(FV)} = S \times q \times Fv$$

Sendo,

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela) R\$;

S = Área da Poligonal do terreno, **227.274,14m<sup>2</sup>**;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 729,75/m<sup>2</sup>**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área, Localização e Topografia, como homogeneizante dos elementos amostrais;

Fv = Fator Vizinhança (Favela), **0,667**

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

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o seguinte resultado:

$$V_{t(FV)} = 227.274,14m^2 \times R\$ 729,75 /m^2 \times 0,667$$

$$V_{t(FV)} = \underline{R\$ 110.624.153,54}$$



Aplicando a correção do valor, através do Fator de Consistência do Solo, para esta poligonal, através da seguinte fórmula:

$$VT = ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.S.F} ) + ( V_{t(FV)} \times \text{Percentual S.A.B.C} \times F_{CS} )$$

Sendo,

VT = Valor de Mercado do Terreno, R\$;

$V_{t(FV)}$  = Valor Preliminar Total corrigido pelo Fator Vizinhança (Favela), **R\$ 110.624.153,54**;

Percentual S.S.F = Percentual do Solo Seco e Firme, **67,80%**;

Percentual S.A.B .C= Percentual do Solo Alagadiço/Brejoso/Córrego, **32,20%**;

$F_{CS}$  = Fator Consistência do Solo, igual à **0,50**;

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o Valor de Mercado para o imóvel avaliando:

$$VT = (R\$ 110.624.153,54 \times 67,80\%) + (R\$ 110.624.153,54 \times 32,20\% \times 0,50)$$

$$VT = R\$ 83.631.713,27 + R\$ 19.859.448,14$$

$$VT = \underline{R\$ 103.491.161,41}$$

Ou, em números redondos:

Data Base: janeiro/2020		
Poligonal	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado do Terreno em Números Redondos (R\$)
Área 04-B	227.274,14	R\$ 103.490.000,00 (Cento e três milhões, quatrocentos e noventa mil reais)

*“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”*  
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



### 6.3. RESULTADOS GERAIS DA AVALIAÇÃO

A seguir apresentamos os resultados gerais da Avaliação de Valor de Mercado para Venda, para gleba urbana, registrada na Matrícula nº 62.893, localizada na Avenida Luís Viana, esquina com a Via Marginal 29 de Março, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

#### VALORES DE MERCADO PARA VENDA

Data Base: janeiro/2020

Imóvel – Matrícula 62.893	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (R\$)
Área 01-A	45.575,68	87.400.000,00
Área 01-B (Desapropriação)	637,67	<i>Não Avaliado</i>
Área 02	50.000,00	46.325.000,00
Área 03 (Servidão Via MRV)	13.306,51	<i>Não Avaliado</i>
Área 04-A	187.696,26	96.490.000,00
Área 04-B	227.274,14	103.490.000,00
<b>Valor Total de Mercado para a Gleba (R\$)</b>	<b>524.490,26</b>	<b>333.705.000,00</b>

Os valores de Mercado para Venda, acima apresentados, correspondem aos imóveis, desde que, desembaraçado de qualquer ônus, hipoteca ou pendências de ordem fiscal ou judicial.

## 7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

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

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	1
<b>Total da pontuação atingida</b>		<b>08</b>			

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

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

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

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



## **8. ENCERRAMENTO**

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para uma gleba urbana, registrada na Matrícula nº 62.893, localizada na Avenida Luís Viana, esquina com a Via Marginal 29 de Março, Mussurunga I, no município de Salvador, Estado da Bahia.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é janeiro/2.020.

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

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

Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho.

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

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

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

São Paulo, 14 de janeiro de 2.020.

WILLIAM LOPES CAMPOS  
Engenheiro Civil  
CREA/SP: 5069388805

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

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

## **9. ANEXOS**

---

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Planta de Levantamento Planimétrico – Detalhe Poligonal





## **A – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



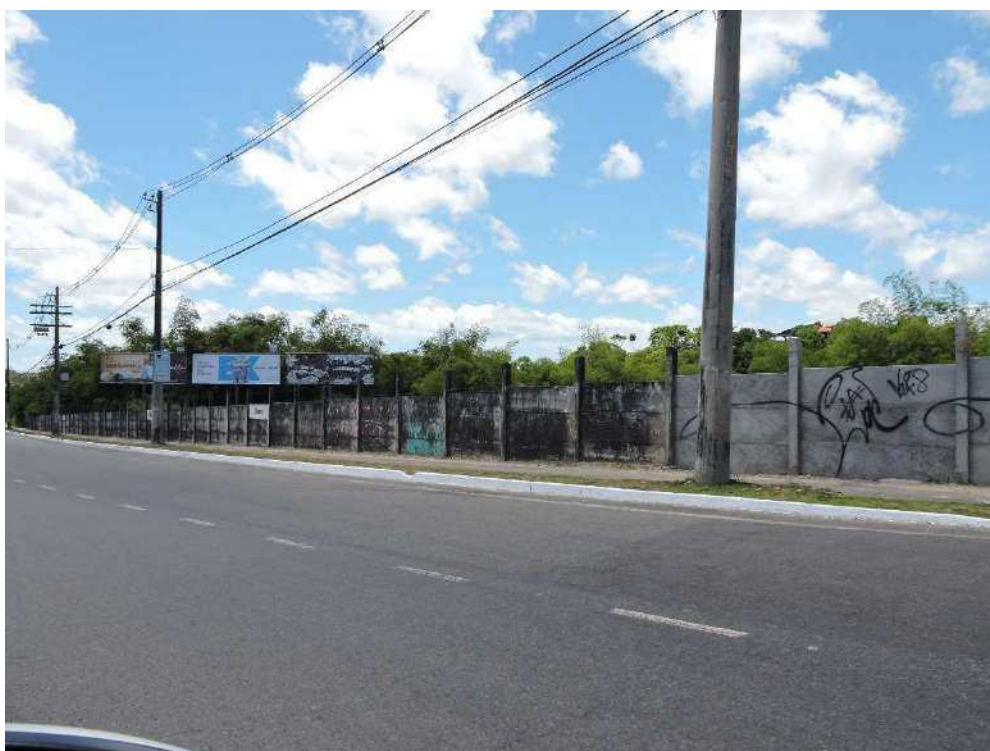
VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO ALPHAVILLE I



VISTA PARCIAL AV LUIS VIANA SENTIDO MUSSURUNGA I



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA  
DETALHE PARA ACESSO A ESTAÇÃO BAIRRO DA PAZ DO METRO DE SALVADOR



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 01-A – FRENTE PARA A AVENIDA LUIS VIANA  
DETALHE PARA ESQUINA COM A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO

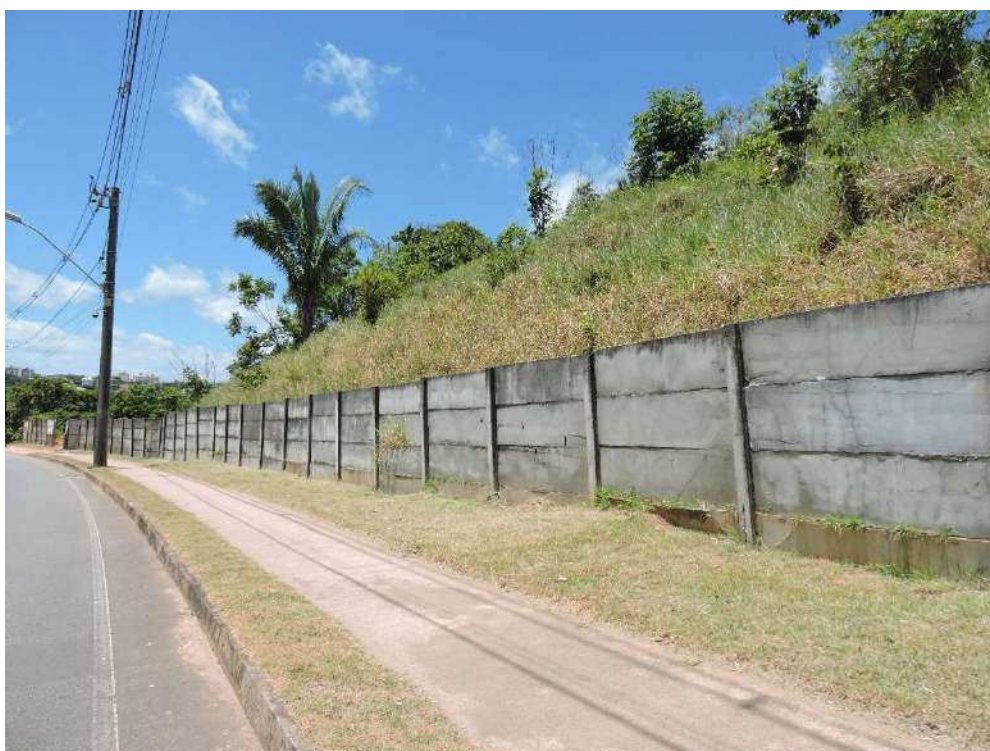


VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-A – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 02 – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 03 – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
ÁREA 04-B – FRENTE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE  
MARÇO



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO SENTIDO AVENIDA LUÍS VIANA



VISTA PARCIAL EXTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA A VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO SENTIDO ALPHAVILLE II



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A





VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 01-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B AO  
FUNDO PODEMOS OBSERVAR O CONDOMÍNIO ALPHAVILLE II



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B, TRECHO CONTÍGUO A ÁREA DE OCUPADA POR  
FAVELAS





VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA ÁREA VIZINHA OCUPADA POR FAVELAS



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 03 – SERVIDÃO VIA MRV



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 03 – SERVIDÃO VIA MRV



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 03 – SERVIDÃO VIA MRV



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA 02, TRECHO CONTÍGUO A ÁREA 04-A, AO FUNDO PODEMOS  
OBSERVAR A ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA 02, TRECHO CONTÍGUO A ÁREA 04-A, AO FUNDO PODEMOS  
OBSERVAR A ÁREA 04-B



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA DA ÁREA 02 PARA A ÁREA 04-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA DA ÁREA 02 PARA A ÁREA 04-A



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02 AO FUNDO DO  
IMAGEM PODEMOS OBSERVAR A AVENIDA LUIS VIANA



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02 AO FUNDO DO  
IMAGEM PODEMOS OBSERVAR A AVENIDA 29 DE MARÇO



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02 - FRENTE VOLTADA  
PARA VIA MARGINAL DA AVENIDA 29 DE MARÇO





VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



VISTA PARCIAL INTERNA DA GLEBA AVALIANDO – MATRÍCULA 62.893  
DETALHE PARA VISTA PARCIAL INTERNA DA ÁREA 02



**B – PESQUISAS DE ELEMENTOS;**





Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L. 2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

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

VT = VI - VC



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L.2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mín.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	2.500,00	m <sup>2</sup>



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L.2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

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

Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  Vagas de Garagem

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

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

VT = VI - VC



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L.2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

**Fontes de Informação**

Valor de Venda  Fonte

Valor Construção  Contato

Valor Terreno  Fone

Modalidade  Venda

Natureza  Fator Of.

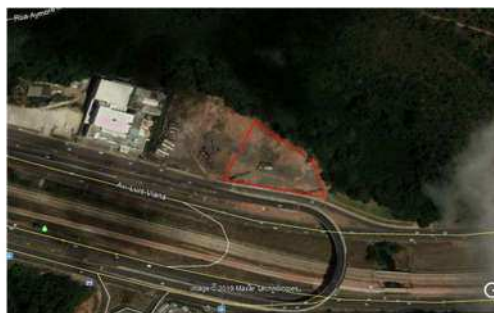
**Informações Complementares**

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



Elemento  Data:

Tipo de Imóvel



**Localização**

Endereço:

Setor  Quadra  Fator Frente Multipla

Zona  I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.  I.L.2

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

**Terreno**

Frente  m Topografia

Área  m<sup>2</sup> Consistência

Prof. Equivalente  m

**Construções**

Grupo  Idade  anos

Pav. Térreo  m<sup>2</sup> Mezanino

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

Testada  m Profundidade  m

Padrão

Vida Referencial  anos k =  Valor Residual  RN8

Padrão Construtivo  Estado  FOC

**Dados Econômicos**

Valor de Venda

Valor Construção

Valor Terreno

Modalidade

Natureza  Fator Of.

**Fontes de Informação**

Fonte

Contato

Fone

**Informações Complementares**

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	3.000,00	m <sup>2</sup>

### **C- CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO;**

**ÁREA 01-A****DADOS DO AVALIANDO:**

Área de terreno:	45.575,68m <sup>2</sup>
Localização - I.L. (L)	1,10
Topografia - (T)	1,00

<b>VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO</b>				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	11.942.000,00	0,90	7.000,00	1.535,40
2	425.000.000,00	0,90	170.000,00	2.250,00
3	70.000.000,00	0,90	28.000,00	2.250,00
4	9.000.000,00	0,90	6.000,00	1.350,00
5	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
6	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
<b>Média</b>				2.130,90
<b>Desvio Padrão</b>				572,81
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )</b>						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
45.575,68			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	7.000,00	-38.575,68	0,7912	-0,2088	-320,57	1.214,83
2	170.000,00	124.424,32	1,1789	0,1789	402,45	2.652,45
3	28.000,00	-17.575,68	0,9409	-0,0591	-132,93	2.117,07
4	6.000,00	-39.575,68	0,7761	-0,2239	-302,24	1.047,76
5	7.000,00	-38.575,68	0,7912	-0,2088	-563,71	2.136,29
6	5.000,00	-40.575,68	0,7586	-0,2414	-651,70	2.048,30
<b>Média</b>						1.602,39
<b>Desvio Padrão</b>						901,56
<b>Coef. Var.</b>						<b>56,26%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )</b>				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,10				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )
1	0,90	1,22	341,20	1.876,60
2	1,10	1,00	0,00	2.250,00
3	1,00	1,10	225,00	2.475,00
4	0,80	1,38	506,25	1.856,25
5	1,00	1,10	270,00	2.970,00
6	1,00	1,10	270,00	2.970,00
<b>Média</b>				2.399,64
<b>Desvio Padrão</b>				499,51
<b>Coef. Var.</b>				<b>20,82%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )</b>					
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA 1,00					
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T ( R\$ )	
1	1,00	1,00	0,00	1.535,40	
2	1,00	1,00	0,00	2.250,00	
3	1,00	1,00	0,00	2.250,00	
4	1,00	1,00	0,00	1.350,00	
5	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
6	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
<b>Média</b>				2.130,90	
<b>Desvio Padrão</b>				572,81	
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>	

<b>VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS</b>								
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L
1	1.535,40	1.214,83	1.876,60	1.535,40	1.556,03	1.214,83	1.876,60	1.556,03
2	2.250,00	2.652,45	2.250,00	2.250,00	2.652,45	2.652,45	2.250,00	2.652,45
3	2.250,00	2.117,07	2.475,00	2.250,00	2.342,07	2.117,07	2.475,00	2.342,07
4	1.350,00	1.047,76	1.856,25	1.350,00	1.554,01	1.047,76	1.856,25	1.554,01
5	2.700,00	2.136,29	2.970,00	2.700,00	2.406,29	2.136,29	2.970,00	2.406,29
6	2.700,00	2.048,30	2.970,00	2.700,00	2.318,30	2.048,30	2.970,00	2.318,30
<b>Média</b>		2.130,90	1.869,45	2.399,64	2.130,90	1.869,45	2.399,64	2.138,19
<b>Desvio Padrão</b>		572,81	613,40	499,51	572,81	467,02	613,40	467,02
<b>Coef. Var.</b>		<b>26,88%</b>	<b>32,81%</b>	<b>20,82%</b>	<b>26,88%</b>	<b>21,84%</b>	<b>20,82%</b>	<b>21,84%</b>

### VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	1.556,03
2	2.652,45
3	2.342,07
4	1.554,01
5	2.406,29
6	2.318,30
<b>Média</b>	2.138,19
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	1.496,73
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	2.779,65

<b>Media Saneada</b>	<b>2.138,19</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	1.496,73
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	2.779,65
<b>DESVIO PADRÃO</b>	467,02



## ÁREA 02

### **DADOS DO AVALIANDO:**

Área de terreno:	50.000,00m <sup>2</sup>
Localização - I.L. (L)	0,75
Topografia - (T)	0,85

<b>VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO</b>				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	11.942.000,00	0,90	7.000,00	1.535,40
2	425.000.000,00	0,90	170.000,00	2.250,00
3	70.000.000,00	0,90	28.000,00	2.250,00
4	9.000.000,00	0,90	6.000,00	1.350,00
5	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
6	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
<b>Média</b>				2.130,90
<b>Desvio Padrão</b>				572,81
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )</b>						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
50.000,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	7.000,00	-43.000,00	0,7821	-0,2179	-334,55	1.200,85
2	170.000,00	120.000,00	1,1653	0,1653	371,91	2.621,91
3	28.000,00	-22.000,00	0,9301	-0,0699	-157,30	2.092,70
4	6.000,00	-44.000,00	0,7672	-0,2328	-314,31	1.035,69
5	7.000,00	-43.000,00	0,7821	-0,2179	-588,31	2.111,69
6	5.000,00	-45.000,00	0,7499	-0,2501	-675,29	2.024,71
<b>Média</b>						1.583,94
<b>Desvio Padrão</b>						891,18
<b>Coef. Var.</b>						<b>56,26%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )</b>				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,75				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )
1	0,90	0,83	-255,90	1.279,50
2	1,10	0,68	-715,91	1.534,09
3	1,00	0,75	-562,50	1.687,50
4	0,80	0,94	-84,38	1.265,63
5	1,00	0,75	-675,00	2.025,00
6	1,00	0,75	-675,00	2.025,00
<b>Média</b>				1.636,12
<b>Desvio Padrão</b>				340,57
<b>Coef. Var.</b>				<b>20,82%</b>



VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )					
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA					
0,85					
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T ( R\$ )	
1	1,00	0,85	-230,31	1.305,09	
2	1,00	0,85	-337,50	1.912,50	
3	1,00	0,85	-337,50	1.912,50	
4	1,00	0,85	-202,50	1.147,50	
5	1,00	0,85	-405,00	2.295,00	
6	1,00	0,85	-405,00	2.295,00	
<b>Média</b>				1.811,27	
<b>Desvio Padrão</b>				486,89	
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>	

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS									
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L	
1	1.535,40	1.200,85	1.279,50	1.305,09	944,95	970,54	1.049,19	714,64	
2	2.250,00	2.621,91	1.534,09	1.912,50	1.906,00	2.284,41	1.196,59	1.568,50	
3	2.250,00	2.092,70	1.687,50	1.912,50	1.530,20	1.755,20	1.350,00	1.192,70	
4	1.350,00	1.035,69	1.265,63	1.147,50	951,32	833,19	1.063,13	748,82	
5	2.700,00	2.111,69	2.025,00	2.295,00	1.436,69	1.706,69	1.620,00	1.031,69	
6	2.700,00	2.024,71	2.025,00	2.295,00	1.349,71	1.619,71	1.620,00	944,71	
<b>Média</b>		2.130,90	1.847,92	1.636,12	1.811,27	1.353,14	1.528,29	1.316,48	1.033,51
<b>Desvio Padrão</b>		572,81	606,34	340,57	486,89	366,63	539,93	258,99	316,91
<b>Coef. Var.</b>		<b>26,88%</b>	<b>32,81%</b>	<b>20,82%</b>	<b>26,88%</b>	<b>27,09%</b>	<b>35,33%</b>	<b>19,67%</b>	<b>30,66%</b>

### VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	714,64
2	1.568,50
3	1.192,70
4	748,82
5	1.031,69
6	944,71
<b>Média</b>	1.033,51
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	723,46
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.343,56

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1	714,64
2*	
3	1.192,70
4	748,82
5	1.031,69
6	944,71
<b>Média</b>	926,51
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	648,56
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.204,46

Eliminando-se o elemento discrepante ao limite superior, obtemos a nova média saneada para a homogeneização

<b>Media Saneada</b>	<b>926,51</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	648,56
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.204,46
<b>DESVIO PADRÃO</b>	199,19

**ÁREA 04 - A**

**DADOS DO AVALIANDO:**

Área de terreno:	187.696,26m <sup>2</sup>
Localização - I.L. (L)	0,80
Topografia - (T)	0,90

<b>VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO</b>				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	11.942.000,00	0,90	7.000,00	1.535,40
2	425.000.000,00	0,90	170.000,00	2.250,00
3	70.000.000,00	0,90	28.000,00	2.250,00
4	9.000.000,00	0,90	6.000,00	1.350,00
5	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
6	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
<b>Média</b>				2.130,90
<b>Desvio Padrão</b>				572,81
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )</b>						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
187.696,26			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	7.000,00	-180.696,26	0,6629	-0,3371	-517,57	1.017,83
2	170.000,00	-17.696,26	0,9755	-0,0245	-55,02	2.194,98
3	28.000,00	-159.696,26	0,7883	-0,2117	-476,24	1.773,76
4	6.000,00	-181.696,26	0,6503	-0,3497	-472,15	877,85
5	7.000,00	-180.696,26	0,6629	-0,3371	-910,14	1.789,86
6	5.000,00	-182.696,26	0,6356	-0,3644	-983,86	1.716,14
<b>Média</b>						1.338,63
<b>Desvio Padrão</b>						750,11
<b>Coef. Var.</b>						<b>56,04%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )</b>				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,80				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )
1	0,90	0,89	-170,60	1.364,80
2	1,10	0,73	-613,64	1.636,36
3	1,00	0,80	-450,00	1.800,00
4	0,80	1,00	0,00	1.350,00
5	1,00	0,80	-540,00	2.160,00
6	1,00	0,80	-540,00	2.160,00
<b>Média</b>				1.745,19
<b>Desvio Padrão</b>				363,28
<b>Coef. Var.</b>				<b>20,82%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )</b>				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,90				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T ( R\$ )
1	1,00	0,90	-153,54	1.381,86
2	1,00	0,90	-225,00	2.025,00
3	1,00	0,90	-225,00	2.025,00
4	1,00	0,90	-135,00	1.215,00
5	1,00	0,90	-270,00	2.430,00
6	1,00	0,90	-270,00	2.430,00
<b>Média</b>				1.917,81
<b>Desvio Padrão</b>				515,53
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS</b>								
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L
1	1.535,40	1.017,83	1.364,80	1.381,86	847,23	864,29	1.211,26	693,69
2	2.250,00	2.194,98	1.636,36	2.025,00	1.581,35	1.969,98	1.411,36	1.356,35
3	2.250,00	1.773,76	1.800,00	2.025,00	1.323,76	1.548,76	1.575,00	1.098,76
4	1.350,00	877,85	1.350,00	1.215,00	877,85	742,85	1.215,00	742,85
5	2.700,00	1.789,86	2.160,00	2.430,00	1.249,86	1.519,86	1.890,00	979,86
6	2.700,00	1.716,14	2.160,00	2.430,00	1.176,14	1.446,14	1.890,00	906,14
<b>Média</b>	2.130,90	1.561,74	1.745,19	1.917,81	1.176,03	1.348,65	1.532,10	962,94
<b>Desvio Padrão</b>	572,81	507,02	363,28	515,53	278,77	461,85	308,58	243,99
<b>Coef. Var.</b>	<b>26,88%</b>	<b>32,47%</b>	<b>20,82%</b>	<b>26,88%</b>	<b>23,70%</b>	<b>34,25%</b>	<b>20,14%</b>	<b>25,34%</b>

### VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	693,69
2	1.356,35
3	1.098,76
4	742,85
5	979,86
6	906,14
<b>Média</b>	962,94
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	674,06
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.251,82

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1	693,69
2*	
3	1.098,76
4	742,85
5	979,86
6	906,14
<b>Média</b>	884,26
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	618,98
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.149,54

Eliminando-se os elemento discrepante ao limite superior, obtemos a nova média saneada para a homogeneização

<b>Media Saneada</b>	<b>884,26</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	<b>618,98</b>
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	<b>1.149,54</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>167,29</b>

**ÁREA 04 - B**

**DADOS DO AVALIANDO:**

Área de terreno:	227.274.14m <sup>2</sup>
Localização - I.L. (L)	0,65
Topografia - (T)	0,95

<b>VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO</b>				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	11.942.000,00	0,90	7.000,00	1.535,40
2	425.000.000,00	0,90	170.000,00	2.250,00
3	70.000.000,00	0,90	28.000,00	2.250,00
4	9.000.000,00	0,90	6.000,00	1.350,00
5	21.000.000,00	0,90	7.000,00	2.700,00
6	15.000.000,00	0,90	5.000,00	2.700,00
<b>Média</b>				2.130,90
<b>Desvio Padrão</b>				572,81
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA ( A )</b>						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
227.274,14			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL. DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	7.000,00	-220.274,14	0,6472	-0,3528	-541,62	993,78
2	170.000,00	-57.274,14	0,9300	-0,0700	-157,54	2.092,46
3	28.000,00	-199.274,14	0,7697	-0,2303	-518,16	1.731,84
4	6.000,00	-221.274,14	0,6349	-0,3651	-492,90	857,10
5	7.000,00	-220.274,14	0,6472	-0,3528	-952,44	1.747,56
6	5.000,00	-222.274,14	0,6206	-0,3794	-1.024,42	1.675,58
<b>Média</b>						1.299,76
<b>Desvio Padrão</b>						722,93
<b>Coef. Var.</b>						<b>55,62%</b>

<b>VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO ( L )</b>				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,65				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L ( R\$ )
1	0,90	0,72	-426,50	1.108,90
2	1,10	0,59	-920,45	1.329,55
3	1,00	0,65	-787,50	1.462,50
4	0,80	0,81	-253,13	1.096,88
5	1,00	0,65	-945,00	1.755,00
6	1,00	0,65	-945,00	1.755,00
<b>Média</b>				1.417,97
<b>Desvio Padrão</b>				295,16
<b>Coef. Var.</b>				<b>20,82%</b>



VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA ( T )					
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA					
1,00					
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T ( R\$ )	
1	1,00	1,00	0,00	1.535,40	
2	1,00	1,00	0,00	2.250,00	
3	1,00	1,00	0,00	2.250,00	
4	1,00	1,00	0,00	1.350,00	
5	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
6	1,00	1,00	0,00	2.700,00	
<b>Média</b>				2.130,90	
<b>Desvio Padrão</b>				572,81	
<b>Coef. Var.</b>				<b>26,88%</b>	

VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS									
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A + L	A + T	L + T	T + A + L	
1	1.535,40	993,78	1.108,90	1.535,40	567,28	993,78	1.108,90	567,28	
2	2.250,00	2.092,46	1.329,55	2.250,00	1.172,01	2.092,46	1.329,55	1.172,01	
3	2.250,00	1.731,84	1.462,50	2.250,00	944,34	1.731,84	1.462,50	944,34	
4	1.350,00	857,10	1.096,88	1.350,00	603,98	857,10	1.096,88	603,98	
5	2.700,00	1.747,56	1.755,00	2.700,00	802,56	1.747,56	1.755,00	802,56	
6	2.700,00	1.675,58	1.755,00	2.700,00	730,58	1.675,58	1.755,00	730,58	
<b>Média</b>		2.130,90	1.516,39	1.417,97	2.130,90	803,46	1.516,39	1.417,97	803,46
<b>Desvio Padrão</b>		572,81	482,67	295,16	572,81	226,52	482,67	295,16	226,52
<b>Coef. Var.</b>		<b>26,88%</b>	<b>31,83%</b>	<b>20,82%</b>	<b>26,88%</b>	<b>28,19%</b>	<b>31,83%</b>	<b>20,82%</b>	<b>28,19%</b>

**VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA**

QUADRO 01

ELEMENTO	T + A + L
1	567,28
2	1.172,01
3	944,34
4	603,98
5	802,56
6	730,58
<b>Média</b>	803,46
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	562,42
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	1.044,50

QUADRO 02

ELEMENTO	T + A + L
1	567,28
2*	
3	944,34
4	603,98
5	802,56
6	730,58
<b>Média</b>	729,75
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	510,82
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	948,67

Eliminando-se os elemento discrepante ao limite superior, obtemos a nova média saneada para a homogeneização

<b>Media Saneada</b>	<b>729,75</b>
<b>LIM. INF. ( -30% )</b>	<b>510,82</b>
<b>LIM. SUP. ( +30% )</b>	<b>948,67</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>	<b>152,94</b>

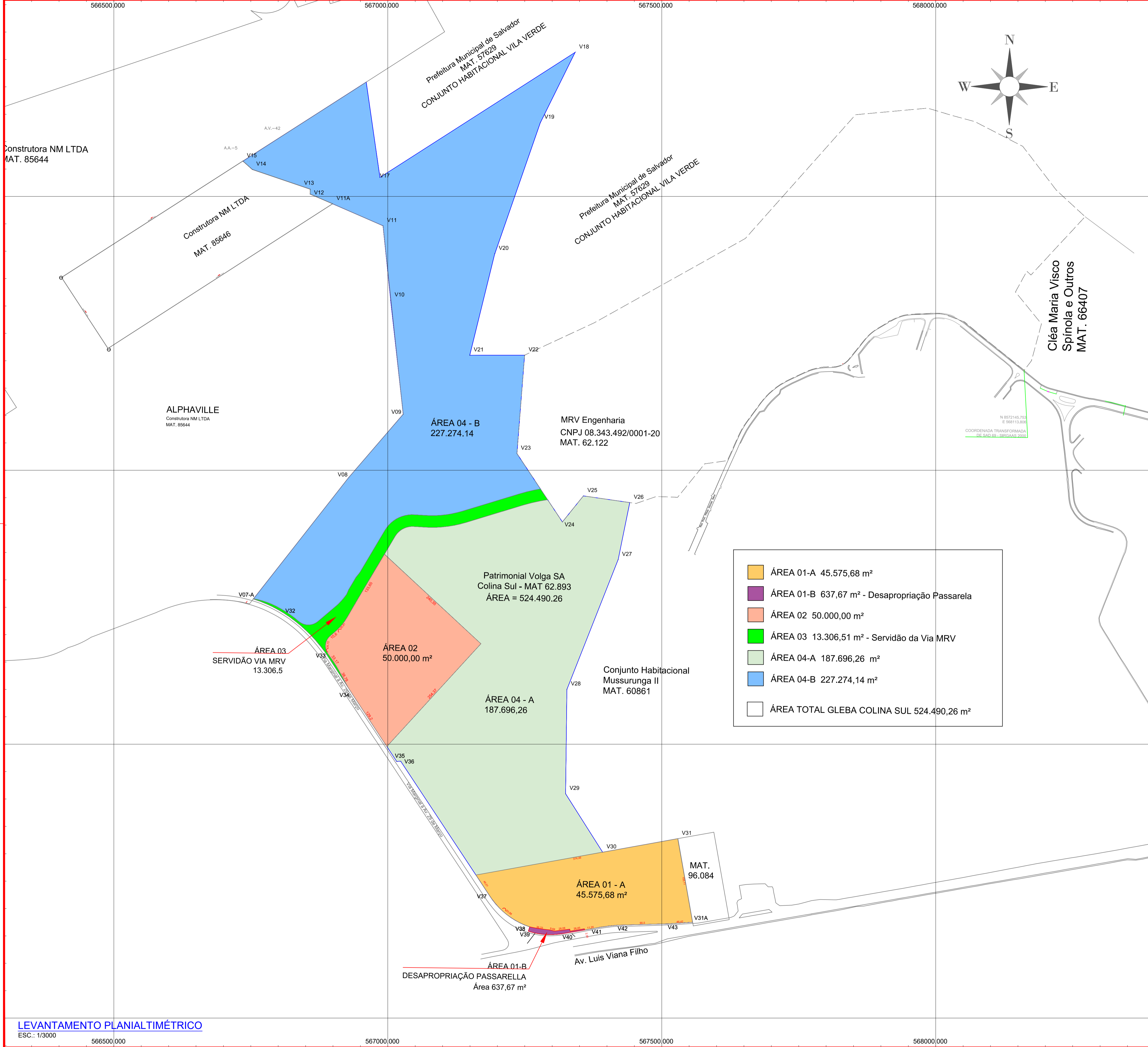


**D - PLANTA DE LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO**

**DETALHE POLIGONAL**



ESCALA PI/PLCOTAGEM	1:1	8571000,000	
CORES:	RED.	07	0.1
	YELLOW	07	0.2
	GREEN	07	0.3
	CYAN	07	0.4
	BLUE	07	0.5
	MAGENTA	07	0.6
	WHITE	07	0.05
USE OBJECT COLOR			
10 A 255			
FORMATO			A1



ÁREA 01-A	45.575,68 m <sup>2</sup>
ÁREA 01-B	637,67 m <sup>2</sup> - Desapropriação Passarela
ÁREA 02	50.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA 03	13.306,51 m <sup>2</sup> - Servidão da Via MRV
ÁREA 04-A	187.696,26 m <sup>2</sup>
ÁREA 04-B	227.274,14 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL GLEBA COLINA SUL	524.490,26 m <sup>2</sup>

**LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO**  
 ESC.: 1/3000

00	01/10/20	EMISSÃO INICIAL	ELBER	JONNIELHE	ALAN
REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	EXECUTADO	VERIFICADO	APROVADO

**INFRA TECH**  
 ENGENHARIA E SERVIÇOS  
 ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA  
 Rua São Félix, 38 - Serraria Brasil  
 Feira de Santana - BA  
 Fones: 75 3221-1805 | 99116-6261  
 E-mail: contato@infrotech.eng.br  
 www.infrotech.eng.br

EMPREENDIMENTO	GLEBA COLINA SUL - MAT 62893	FASE DO PROJETO	ESTUDO
LOCAL	Rua Prof. Plínio Garcez Sena - Mussurunga Salvador - BA	DISCIPLINA	TOP
TÍTULO	Levantamento Planimetrico Detalhe da Poligonal	FOLHA Nº	1/1
		REVISÃO	00
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL	Jonnelhe Dias Leite - CREA 83955-D	DESENHO	Ulisses
ARQUIVO ELETRÔNICO	417_UTCDI_Area_Mussurunga_Top_Levantamento_R01_UTC	DATA INICIAL	01/10/2020
		ESCALA	Indicadas

Todos os direitos autorais reservados a INFRA TECH ENGENHARIA E SERVIÇOS LTDA de acordo com a lei Nº 9.610 de 19.02.1998. A reprodução deste desenho para uso em outro projeto sem a autorização do autor expõe o responsável às penalidades previstas em lei.

**ANEXO VII**

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras  
– Credores Classe I Advogados

Ao Grupo UTC

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar

Jardim Paulista, São Paulo, Brasil

CEP: 01435-001

A/C: Sr. Cesar Almeida

C/C

Ao Administrador Judicial

Rua Major Quedinho, 111, 18º andar

Centro, São Paulo, Brasil

CEP: 01050-030

A/C: Dr. Orestes Laspro

**Ref: Exercício da Opção – Créditos Classe I Advogados**

Prezados Senhores,

[Qualificação do Credor], na qualidade de Credor Classe I devidamente habilitado nos autos do processo de recuperação judicial do Grupo UTC que tramita perante a 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo sob o nº 1069420-76.2017.8.26.0100, vem declarar, para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos no Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (“Plano”), exercer seu direito de adesão ao Plano, nos termos e condições estabelecidos na cláusula 3.5.

Assim, o Credor informa que adere ao Plano nas condições estabelecidas na:

Opção A, prevista na cláusula 3.5.1

Opção B, prevista na cláusula 3.5.3

## ANEXO VII

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras  
– Credores Classe I Advogados

O pagamento devido ao Credor nos termos do Plano deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta bancária de titularidade do Credor, com os seguintes dados bancários: [nome completo do Credor]; [CPF]; [banco]; [agência]; [conta corrente].

Ato contínuo, o Credor reconhece que o pagamento de seu crédito nos termos da opção eleita implicará, de pleno direito, a quitação ampla, geral e irrestrita das obrigações do Grupo UTC relativas a tal crédito.

Os documentos legais que confirma a capacidade do signatário estão anexos.

Por fim, o credor declara-se ciente de que a opção feita neste ato é irrevogável, irreatável, final, definitiva e vinculante, nos termos das Clausulas 3.5 do Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano.

Atenciosamente,

---

[Nome/Denominação Social]

**ANEXO VII**

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras  
– Credores Classe I

Ao Grupo UTC

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar

Jardim Paulista, São Paulo, Brasil

CEP: 01435-001

A/C: Sr. Cesar Almeida

C/C

Ao Administrador Judicial

Rua Major Quedinho, 111, 18º andar

Centro, São Paulo, Brasil

CEP: 01050-030

A/C: Dr. Orestes Laspro

**Ref: Exercício da Opção – Créditos Classe I**

Prezados Senhores,

[Qualificação do Credor], na qualidade de Credor Classe I devidamente habilitado nos autos do processo de recuperação judicial do Grupo UTC que tramita perante a 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo sob o nº 1069420-76.2017.8.26.0100, vem declarar, para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos no Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (“Plano”), exercer seu direito de adesão ao Plano, nos termos e condições estabelecidos na cláusula 3.4.

Assim, o Credor informa que adere ao Plano nas condições estabelecidas na:

Opção A, prevista na cláusula 3.4.1

Opção B, prevista na cláusula 3.4.3

## ANEXO VII

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras – Credores Classe I

O pagamento devido ao Credor nos termos do Plano deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta bancária de titularidade do Credor, com os seguintes dados bancários: [nome completo do Credor]; [CPF]; [banco]; [agência]; [conta corrente].

Ato contínuo, o Credor reconhece que o pagamento de seu crédito nos termos da opção eleita implicará, de pleno direito, a quitação ampla, geral e irrestrita das obrigações do Grupo UTC relativas a tal crédito.

Os documentos legais que confirma a capacidade do signatário estão anexos.

Por fim, o credor declara-se ciente de que a opção feita neste ato é irrevogável, irreatável, final, definitiva e vinculante, nos termos das Clausulas 3.4 do Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano.

Atenciosamente,

---

[Nome/Denominação Social]

**ANEXO VIII**

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras  
– Credores Classe IV

Ao Grupo UTC

Avenida São Gabriel, 301, 10º andar

Jardim Paulista, São Paulo, Brasil

CEP: 01435-001

A/C: Sr. Cesar Almeida

C/C

Ao Administrador Judicial

Rua Major Quedinho, 111, 18º andar

Centro, São Paulo, Brasil

CEP: 01050-030

A/C: Dr. Orestes Laspro

**Ref: Exercício da Opção – Créditos Classe IV**

Prezados Senhores,

[Qualificação do Credor], na qualidade de Credor Classe I devidamente habilitado nos autos do processo de recuperação judicial do Grupo UTC que tramita perante a 02ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo sob o nº 1069420-76.2017.8.26.0100, vem declarar, para todos os fins e efeitos de direito e nos termos definidos no Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo UTC (“Plano”), exercer seu direito de adesão ao Plano, nos termos e condições estabelecidos na cláusula 4.2.

Assim, o Credor informa que adere ao Plano nas condições estabelecidas na:

Opção A, prevista na cláusula 4.3

Opção B, prevista na cláusula 4.4

### **ANEXO VIII**

Notificação de adesão ao Plano de Recuperação Judicial de UTC Participações S.A e outras  
– Credores Classe IV

O pagamento devido ao Credor nos termos do Plano deverá ser realizado por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para conta bancária de titularidade do Credor, com os seguintes dados bancários: [nome completo do Credor]; [CPF]; [banco]; [agência]; [conta corrente].

Ato contínuo, o Credor reconhece que o pagamento de seu crédito nos termos da opção eleita implicará, de pleno direito, a quitação ampla, geral e irrestrita das obrigações do Grupo UTC relativas a tal crédito.

Os documentos legais que confirma a capacidade do signatário estão anexos.

Por fim, o credor declara-se ciente de que a opção feita neste ato é irrevogável, irretroatável, final, definitiva e vinculante, nos termos das Clausulas 4.2. do Modificativo ao 02º Aditamento ao Plano.

Atenciosamente,

---

[Nome/Denominação Social]